



GEMEENTEBESTUUR VAN PEKELA

Betreft: Vaststellen bestemmingsplan De Linten
Datum voorstel: 18 juni 2013
Raadsvergadering d.d.: 2 juli 2013
Volgnummer: 2013R0037, agendanummer 12
Afdeling: Ruimte en Economie
Portefeuillehouder: Wethouder van Mannekes

Aan de Raad,

Voorstel

1. Gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen bestemmingsplan De Linten.
2. Het bestemmingsplan De Linten gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen bestemmingsplan De Linten.

Inleiding

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen is een bestemmingsplan voor de Linten door ons college voorbereid en als voorontwerp ter inzage gelegd.

Gedurende deze ter inzage legging van 29 november 2012 tot en met 9 januari 2013 waren de planbestanden ook digitaal te raadplegen. Daarnaast zijn in deze periode een tweetal inloopmiddagen georganiseerd, waarin het plan aan belangstellenden is toegelicht en op persoonlijke vragen uitleg kon worden gegeven.

Diverse instanties zijn per email van 29 nov. 2012 geïnformeerd en verzocht om een reactie. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn 16 schriftelijke reacties en geen mondelinge reacties ontvangen.

Daarnaast zijn reacties ontvangen van de provincie Groningen, het Steunpunt Externe Veiligheid Groningen, Tennet en het waterschap Hunze en Aa's en de regionale brandweer. In hoofdstuk 8 "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" van het bestemmingsplan is verslag gedaan van de ontvangen reacties en zijn de gemaakte opmerkingen kort samengevat. Tevens is aangegeven hoe met de reacties is omgegaan.

Vervolgens is door ons College van 11 april 2013 tot en met 22 mei 2013 een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Naar aanleiding van deze ter inzage legging zijn er een aantal reacties bij uw raad ingediend.

Overweging:

1.1. De ingediende zienswijzen zijn per argument van een reactie voorzien.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn er een viertal zienswijzen bij de Raad ingediend. Om de beantwoording op een zorgvuldige wijze te laten plaats vinden en het raadsvoorstel beknopt te houden is een afzonderlijke Nota Zienswijzen bestemmingsplan De Linten opgesteld.

Alle ontvangen zienswijzen zijn in de nota benoemd en per argument is een reactie gegeven. Bij de stukken is de geanonimiseerde versie gevoegd. Voor een inhoudelijke beschouwing van de ontvangen argumenten en de daarop te geven reactie wordt verwezen naar deze Nota Zienswijzen.

1.2 De ingediende zienswijzen met betrekking tot de molenbiotoop geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling.

De regels van het bestemmingsplan worden naar aanleiding van de zienswijze met betrekking tot de vrijwaringszones – molenbiotoop niet aangepast.

Wel zal om mogelijke onduidelijkheden te voorkomen de regel 24.4.2 worden aangepast en zal de stellinghoogte ten op zichte van het peil worden aangegeven (10 m. + peil), in plaats van ten opzichte van N.A.P.

1.3. De ingediende zienswijzen met betrekking tot de vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden op het perceel Tilstraat H 53 geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling.

Naast deze zienswijze heeft ook de provincie een reactie op de mogelijke uitbreiding bij recht gegeven. In Hoofdstuk 4 van de toelichting is dit uitgebreid uiteengezet.

De regels, verbeelding en toelichting worden op een aantal zaken aangepast:

- het bouwvlak wordt teruggebracht naar de huidige situatie en strak om de bestaande schuur gelegd
- In de regels van de bestemming bedrijven art. 4 lid 6 onder b zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om het bestaande bouwvlak te vergroten. Aan deze bevoegdheid worden voorwaarden verbonden (o.a. maatwerkbenadering)

1.5. De van de provincie ontvangen reactie geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling.

Het aanvullend overleg met de provincie heeft er toe geleid dat er bij de vaststelling een aantal wijzigingen in het plan moeten worden aangebracht. Deze aanvullingen/ wijzigingen zijn in de nota zienswijzen opgesomd. De hierover gemaakt afspraken hebben er toe geleid dat de provincie gedurende de ter inzage legging geen schriftelijke zienswijze heeft ingediend.

2.1. De ingediende zienswijze met betrekking tot de bedrijfsbestemming geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling.

Kanttekeningen

2.1. Er kan mogelijk nog beroep worden ingesteld.

Nu er bij de raad zienswijzen zijn ingediend en het voorstel aan de raad ook inhoudt dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld bestaat de mogelijkheid dat tegen het raadsbesluit beroep bij de Raad van State wordt ingesteld.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het geactualiseerde bestemmingsplannen komen ten laste van de daarvoor in de begroting opgenomen post "actualisering bestemmingsplannen".

De kosten blijven binnen de vastgestelde budgetten.

Uitvoering

Gezien het aantal reacties, de inhoud van de reacties en de wens om het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk vast te stellen wordt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan geen hoorzitting door de Raad georganiseerd.

De insprekers zijn inmiddels schriftelijk geïnformeerd over het raadsvoorstel en de behandeling in deze raadsvergadering.

Omdat een gewijzigde vaststelling zal plaatsvinden, dient conform de Wet ruimtelijke ordening de provincie eerst gedurende zes weken de gelegenheid worden geboden te reageren op dit raadsbesluit en de wijzigingen.

Eerst na ontvangst van een provinciale reactie kan het vaststellingsbesluit van de raad bekend worden gemaakt. Het besluit en het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Gedurende de periode van het ter inzage liggen van de stukken kan een belanghebbende een beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Daarnaast kan degene die tijdig beroep heeft ingesteld ook om een voorlopige voorziening verzoeken.

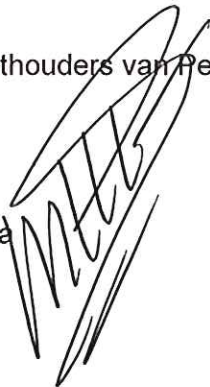
Daags nadat de termijn is verstreken en er geen beroep is ingesteld is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Communicatie

Publicaties zullen op de gebruikelijke wijze en in overleg met het team communicatie worden voorbereid en geplaatst

Burgemeester en wethouders van Pekela,

Burgemeester
de heer M. Schollemä



Secretaris
de heer J. van der Woude



Nummer: 2013R0037

De raad der gemeente Pekela
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 juni 2013.

b e s l u i t

1. Gedeeltelijk tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen bestemmingsplan De Linten.
2. Het bestemmingsplan De Linten gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen bestemmingsplan De Linten.

Besloten in de openbare vergadering van 2 juli 2013.

De raad voornoemd,

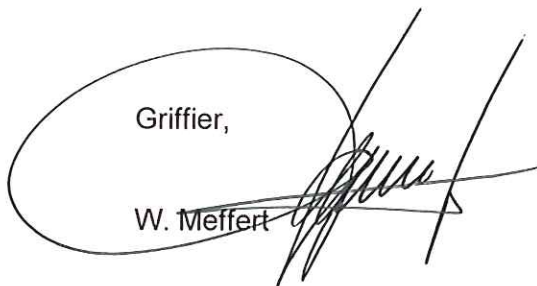
Voorzitter,

M. Schollema



Griffier,

W. Meffert



**Nota zienswijzen Bestemmingsplan
De Linten**



BügelHajema
Plek voor ideeën

Nota zienswijzen Bestemmingsplan De Linten

Inhoud

Rapport en bijlagen

11 juni 2013

Projectnummer 190.00.01.23.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen	7
3	Ambtshalve aanpassingen	17

Bijlagen

Inleiding



Van 11 april 2013 tot en met 22 mei 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan De Linten ter visie gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

TERVISIELEGGING

Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties. Daaronder zijn begrepen diensten van het Rijk en de provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en het besturen van het waterschap en gemeenten.

In de termijn van tervisielegging zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden in het volgende hoofdstuk van commentaar voorzien.

De zienswijzen zijn op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerd. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens (Naam, Adres en Woonplaats van de indiener van de zienswijze) van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. De zienswijzen van natuurlijke personen zijn daarom voorzien van een nummer (bijvoorbeeld Reclamant 1). De zienswijzen zijn als bijlage opgenomen. De volledige zienswijzen liggen bij de stukken ter inzage.

Er zijn ook ambtshalve aanpassingen die bij vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht. Deze komen ook in deze nota aan de orde.

AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Het college van burgemeester en wethouders legt het ontwerpbestemmingsplan met deze Nota zienswijzen voor aan de gemeenteraad met het voorstel om het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

VERDERE PROCEDURE

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Men kan beroep instellen als men eerder een zienswijze heeft ingediend omtrent het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij dient een zienswijze betrekking te hebben op het ontwerpplan conform artikel 3.14 Wro of als het een onderdeel van het plan betreft, dat bij vaststelling van het plan is gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

Z i e n s w i j z e n



Hierna komen de verschillende zienswijzen aan de orde. Na de opmerking in de zienswijze volgt het gemeentelijk commentaar, en tot slot een conclusie waarin duidelijk wordt of het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast.

Reclamant 1

Opmerking

Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop 2'. De reden hiervoor is dat de afstand van deze zone te groot is. Deze bestrijkt in zijn geheel het agrarisch bouwperceel, waardoor nieuwe ontwikkelingen op zijn perceel worden beperkt. Reclamant acht dit onterecht, omdat de molen met name een recreatieve functie heeft. Als gevolg van het bepaalde in artikel 23, lid 4.2, sub b wordt reclamant in zijn bedrijfsvoering beperkt (extra beperking voor de bouwhoogte van nieuwe gebouwen).

Reactie

De molen heeft in het ontwerpbestemmingsplan twee zones, waarvan in vrijwaringszone 1 geen nieuwe bebouwing en beplanting met een grotere hoogte dan de stellinghoogte van de molen ten opzichte van N.A.P. mag worden opgericht. In vrijwaringszone 2 mag geen nieuwe bebouwing en beplanting met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte minus 2 meter worden opgericht (dus hoe groter de afstand tussen de nieuwe bebouwing en de molen is, hoe hoger men mag bouwen, maar binnen de vastgelegde maximale bouwhoogten).

De voorgenoemde regeling is te doen gebruikelijk voor historische molens in de provincie Groningen. Deze beschermingsregeling wordt landelijk door de De Hollandsche Molen (de vereniging tot behoud van molens in Nederland) gepropageerd. De reden dat deze regeling in de gemeente Pekela wordt toegepast, is dat molens een grote cultuurhistorische waarde hebben. De cultuurhistorische waarde zit hem in de bebouwing zelf (het is immers een rijksmonument), maar ook in de activiteiten behorende bij de molen. Het draaien van de wieken is hierbij essentieel.

Het betreft derhalve niet alleen de recreatieve functie van de molen, maar juist het algemene cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk belang dat de gemeente aan de molen hecht.

Opmerking

Reclamant merkt op dat zijn perceel op circa 160 meter afstand van de molen ligt en circa 3 meter boven N.A.P. ligt. Dit betekent dat de hoogte van de nieuwe bebouwing maximaal circa 8,2 meter mag bedragen.

Reactie

In de regeling 'vrijwaringszone molenbiotoop' wordt uitgegaan van de hoogte ten opzichte van N.A.P., terwijl in artikel 2 (wijze van meten) voor het meten van de bouwhoogte wordt uitgegaan van het peil, zoals dat in de begrippen van artikel 1 is omschreven (voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang). Dit is verwarrend. Daarom wordt de regeling 'vrijwaringszone molenbiotoop' zodanig aangepast dat de bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil. Ook de toelichting zal op dit punt worden verduidelijkt.

De stellinghoogte van de molen bedraagt 10 meter ten opzichte van het peil. Voor de bouwhoogte van de gebouwen op het perceel van reclamant betekent dit dat de bouwhoogte voor nieuwe bebouwing op een afstand van 150 meter niet meer dan 11 meter vanaf peil mag bedragen en op een afstand van 200 meter niet meer dan 14 meter vanaf peil.

$1/50 \text{ van } 150 \text{ m} + 10 \text{ m} - 2 \text{ m} = 11,00 \text{ m}$ resp. $1/50 \text{ van } 200 + 10 \text{ m} - 2 \text{ m} = 12 \text{ m}$.

Dit betekent inderdaad enige beperking ten opzichte van de bouwregels voor bedrijfsgebouwen in de bestemming Agrarisch. In artikel 3.2 is vastgelegd dat de maximale bouwhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen niet meer dan 13 meter mag bedragen.

Aanvullend wordt ook nog opgemerkt dat het bevoegd gezag op grond van artikel 23.4.4 van de bouwregels zoals deze gelden in de beide vrijwaringszones rond de molen kan afwijken en dus een grotere bouwhoogte kan toestaan, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de vereniging De Hollandsche Molen. Dit alles om een goede afweging te kunnen maken over de hoogten van gebouwen die hoger zijn dan de vrijwaringszone aangeeft en daarbij de windvang van de molen ten opzichte van de bestaande en toekomstige gebouwen op elkaar af te kunnen stemmen.

Opmerking

Reclamant merkt op dat de aanwezige bebouwing op het erf van de molen hoger is dan de stelling van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1'. Hij ziet niet in waarom dan iemand in 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' moet worden belemmerd.

Reactie

Het betreft hier bestaande bebouwing. De reden dat er sprake is van belemmeringen in de vrijwaringszone - molenbiotoop 2 betreft met name de hoge cultuurhistorische, architectonische en landschappelijke waarde van de molen.

Juist om een (nog) verdere aantasting van de vrije windvang en de openheid te voorkomen, is een beschermende regeling opgenomen.

Conclusie

De regels van het bestemmingsplan worden naar aanleiding van de zienswijze met betrekking tot de vrijwaringszone - molenbiotoop aangepast. In de regel 24.4.2 zal de stellinghoogte ten opzichte van het peil worden aangegeven (10 meter + peil), in plaats van ten opzichte van N.A.P.

Reclamant 2

Opmerking

Volgens reclamant is in het ter inzage gelegde ontwerp de aanpassing van de regels omtrent de molenbiotoop onvoldoende duidelijk. Reclamant verzoekt de belemmerende factoren die de molenbiotoop ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan Buitengebied Nieuwe Pekela met zich meebrengt nogmaals te herzien en correct te omschrijven.

Reactie

De reclamant verwijst naar het geldende bestemmingsplan. Daarin is een molenbiotoop met een straal van 100 meter opgenomen. Daarbij is voor het bedrijf rond de molen de bestemming Bedrijfsdoeleinden B(h) vastgelegd met voor gebouwen een maximale hoogte van 15 meter en is voor de bestemming Agrarisch gebied A(b) een maximale bouwhoogte van 10 meter vastgelegd. Met de voorliggende actualisering wordt de regelgeving voor de molenbiotoop gewijzigd.

In de regels is een specifieke regeling voor de molen opgenomen, die bestaat uit twee gebiedsdelen. In vrijwaringszone 1 mag geen nieuwe bebouwing en beplanting met een grotere hoogte dan de stellinghoogte van de molen ten opzichte van N.A.P. worden opgericht. In vrijwaringszone 2 mag geen nieuwe bebouwing en beplanting met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte minus 2 meter worden opgericht (dus hoe groter de afstand tussen de nieuwe bebouwing en de molen is, hoe hoger men mag bouwen maar binnen de vastgelegde maximale bouwhoogten).

De vorengenoemde regeling is te doen gebruikelijk voor historische molens en wordt in verschillende bestemmingsplannen in de provincie toegepast. Zie hiervoor ook de eerdere reacties.

Het perceel van reclamant valt nagenoeg geheel binnen de vrijwaringszone 1 met een begrenzing van de hoogte tot 10 meter. Dat is gelijk aan de regels uit het geldende bestemmingsplan. De bouwregels voor agrarisch bouwpercelen zijn in het voorliggende bestemmingsplan verruimd. Met name de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is nu vastgelegd op 13 meter. Voor de reclamant biedt

deze verruiming in algemene zin door de vrijwaringszone 1 geen extra ruimte. Maar hij wordt evenmin extra beperkt ten opzicht van eerdere regelgeving. Daarnaast geldt de maximale bouwhoogte zoals vastgelegd in de vrijwaringszone 1 ook voor de bedrijfsbebouwing van het bedrijf rond de molen. De gelijkheid in bouwhoogtes is daarmee met dit voorliggende plan beter vastgelegd.

Opmerking

Volgens reclamant is de noodzaak tot een beperking van (bouw)hoogte komen te vervallen, omdat de molenaar op zijn terrein bebouwing met een hoogte van 14 tot 15 meter heeft neergezet. De windvang is hiermee al aangetast. Zo ook kan men de omgeving geen strengere bouwhoogte beperkingen opleggen dan de hoogte van de bouwwerken van de molenaar zelf.

Reactie

Verwezen wordt naar de voorgaande reacties, waarin is aangegeven dat de regeling een in deze tijd gebruikelijke regeling is waarbij het individuele belang zorgvuldig tegen het maatschappelijke, algemene belang wordt afgewogen.

Opmerking

Reclamant merkt op dat het nut en de noodzaak voor deze beperkingen niet zijn aangetoond, omdat er mechanisch wordt gemalen en er geen afhankelijkheid is van windkracht.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie omtrent de grote cultuurhistorische waarde van de molen. Deze waarde bestaat expliciet ook uit het draaien van de wieken.

Opmerking

Reclamant stelt voor om de zinsnede omtrent de (bouw)hoogte van nieuwe bebouwing te wijzigen van 10 meter naar 15 meter met als toevoeging 'een en ander in evenredigheid met de reeds door de molenaar gesitueerde bouwwerken rond de molen'.

Reactie

Verwezen wordt naar de voorgaande reacties, waarin is aangegeven dat de regeling een in deze tijd gebruikelijke regeling is waarbij het individuele belang zorgvuldig tegen het maatschappelijke, algemene belang wordt afgewogen. Daarnaast is de bouwhoogte van de agrarische bedrijfsgebouwen in het huidige bestemmingplan vastgelegd op 10 meter. Een verruiming naar 15 meter zal, zoals hierboven reeds is gemeld, een ongewenste aantasting opleveren van openheid met het oog op een vrije windvang.

Opmerking

De reclamant verzoekt artikel 23.4.4 te wijzigen in: 'het bepaalde lid 23.4.2 en toestaan dat er hogere bouwwerken worden gebouwd'.

Reactie

Deze wijziging wordt door de gemeente niet overgenomen. De gemeente is van mening dat het bevoegd gezag juist vanwege de specifieke deskundigheid van De Hollandsche Molen bij afwijking een nader advies moet opvragen. De afwijking om af te wijken van de regels zal daardoor zorgvuldig geschieden. Overigens kan nog worden aangetekend dat dit advies van de Hollandsche Molen niet bindend is.

Conclusie

De regels van het bestemmingsplan worden naar aanleiding van deze zienswijze met betrekking tot de vrijwaringszone - molenbiotoop niet aangepast. Wel zal om mogelijke onduidelijkheden te voorkomen de regel 24.4.2 worden aangepast en zal de stellinghoogte ten opzichte van het peil worden aangegeven (10 m. + peil) in plaats van ten opzichte van N.A.P.

Reclamant 3

Opmerking

Reclamant merkt op dat zij voornemens zijn op het perceel J.R. Stuitstraat F5 te gebruiken als tuincentrum met verkoop van tuinrichtingsartikelen. Doordat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming van dit perceel is gewijzigd naar Agrarisch (voorheen bestemming Bedrijf) kan dit ernstig belemmerend werken in hun toekomstige bedrijfsuitoefening. Zij merken dan ook op dat in het thans vigerende bestemmingsplan hun voorgenomen activiteiten wel mogelijk zijn.

Reactie

Op basis van de inspraak en overleg tussen gemeente en initiatiefnemer is gebleken dat de afgelopen 20 jaar geen bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn ontplooid. Instandhouding van de bedrijfsbestemming met bouwblok is derhalve niet noodzakelijk gebleken. Daarbij zij opgemerkt dat het voornemen om een tuincentrum te openen, zou moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Geconcludeerd moet worden dat een tuincentrum niet passend is binnen de bestemming Bedrijf.

Een tuincentrum is een vorm van detailhandel en dat wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de bebouwde komgebieden van Oude en Nieuwe Pekela, dan wel op specifiek bestemde bedrijfsterreinen. Hiervoor zijn in beide kernen afzonderlijke gebieden aangewezen. Dit is bedoeld ter concentratie en daarmee ter versterking van de detailhandelsstructuur in de gemeente en de afzonderlijke kernen.

In de thans geldende bestemming Bedrijfsdoeleinden (Bi-1) is vermeld onder de gebruiksdoeleinden: "Industriële en ambachtelijke bedrijven welke niet hinderwetplichtig zijn of welke voorkomen in de categorie 1 en 2 van de bij dit

plan behorende staat van inrichtingen, uitgezonderd A-inrichtingen - kaartaanduiding (B(i-1)". In de staat van inrichtingen is geen tuincentrum opgenomen, daarom is een tuincentrum niet toegestaan. In de bijzondere bepalingen van het bestemmingsplan staat beschreven dat het verboden is gronden te gebruiken in strijd met het in dit plan bepaalde, behoudens het overgangsrecht.

Opmerking

Reclamant merkt op dat op het moment van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan nog niet bekend was bij de gemeente welke bedrijfsactiviteiten reclamant wilde ontplooien. Reclamant verzoekt dan ook de bestemming Bedrijf op betreffend perceel op te nemen.

Reactie

Zie de voorgaande reactie.

Opmerking

Reclamant geeft aan dat een tuincentrum past binnen de definities van detailhandel en detailhandel in volumineuze artikelen zoals opgenomen in de begripsomschrijving van het bestemmingsplan.

Reactie

Het is correct dat een tuincentrum binnen de hiervoor benoemde begripsomschrijvingen past. De bestemmingsregels (hoofdstuk 2 van de regels) bepalen welk gebruik is toegestaan. Dat een gewenst voornemen past binnen de begripsomschrijving doet hier niets aan af.

Opmerking

Reclamant geeft aan dat zijn plannen aansluiten op het Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen en het Provinciaal Omgevingsplan. Dit betreft het thema 'economie' (de oprichting van een tuincentrum is een ondernemende activiteit) en het thema 'creëren van werkgelegenheid' (het tuincentrum biedt meer werkgelegenheid).

Het oprichten van het tuincentrum is niet strijdig met het provinciaal en regionaal beleid aldus reclamant.

Reactie

De gekozen locatie waarin het gewenste tuincentrum is geprojecteerd, acht de gemeente niet geschikt voor detailhandel. Binnen de gemeente is het mogelijk voor dergelijke bedrijven om op bestaande bedrijventerreinen een locatie in te vullen met tuincentrum, zie hiervoor ook de vorenstaande reacties. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met de provinciale regelgeving. Zie ook de reactie hiervoor over de concentratiegedachte.

Opmerking

Reclamant acht op basis van de hiervoor beschreven opmerkingen onbegrijpelijk dat het perceel een agrarische bestemming heeft gekregen.

Reactie

Zie hiervoor de vorengenoemde reacties, waarin wordt ingegaan op de locatiekeuze, de bestemming en het langdurig ontbreken van bedrijfsmatige activiteiten op het perceel.

Opmerking

Reclamant verzoekt de bestemming voor het perceel J.R. Stuustraat F 5 zodanig aan te passen dat de thans geldende bestemming Bedrijf gehandhaafd blijft, zodat de voorgenomen detailhandel in volumineuze goederen niet wordt belemmerd.

Reactie

Zie hiervoor de hiervoor weergegeven reacties, waaruit blijkt dat er een weloverwogen besluit is genomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4, mede ondertekend door omwonenden

Opmerking

Reclamant merkt op dat hij tegen de vestiging en de verdere uitbreiding betreffende het loonbedrijf aan de Tilstraat H53 is. Door deze ontwikkeling verliest reclamant zijn vrije uitzicht waardoor er sprake is van een aantasting van zijn woongenot.

Reactie

De bestaande schuur is thans in gebruik bij het loonbedrijf. Met het actualiseren van het bestemmingsplan is de bestemming overeenkomstig het huidige gebruik vastgelegd.

Uitbreiding van de bestaande bebouwing is slechts mogelijk na een maatwerkbenadering. De uitwerking moet zorgvuldig plaatsvinden waarbij zowel de te realiseren gebouwen als van de landschappelijke inpassing daarvan moeten zijn uitgewerkt.

Omdat deze uitwerking bij de vaststelling van dit voorliggende bestemmingsplan onvoldoende is afgerond, kan op grond van de provinciale omgevingsverordening geen medewerking worden verleend. Het bouwvlak van Tilstraat H 53 wordt teruggebracht naar een bouwvlak met de omvang van de huidige bebouwing.

Daarnaast wordt voorgesteld de regels behorende bij deze bestemming aan te passen, zodat het bevoegd gezag met een wijzigingsbevoegdheid medewerking kan verlenen de bebouwing uit te breiden. Voorwaarde hierbij is het volgen van de maatwerkmethode, zodat er sprake is van een goede landschappelijke

inpassing van de bebouwing en een door de provincie verleende ontheffing van de provinciale omgevingsverordening.

Daarmee is de realisering van een uitbreiding van de bestaande schuur op grond van het vast te stellen bestemmingsplan niet bij recht mogelijk, maar eerst na het doorlopen van een wijzigingsprocedure mogelijk.

Overigens wordt opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht.

Opmerking

Volgens reclamant zijn alternatieve bouwlocaties onvoldoende of niet onderzocht, bijvoorbeeld uitbreiding achter het bedrijf aan de Tilstraat H 52. Reclamant is van mening dat de gemeente doorkijkjes en bestaande open ruimten in stand moet houden. De gemeente moet meer oog hebben voor de omgeving. Het plan moet niet worden doorgezet aldus de reclamant.

Reactie

Zie de reactie hiervoor. De bestaande schuur is reeds jaren in gebruik door het loonbedrijf. In zijn algemeenheid krijgen bestaande gebouwen in geactualiseerde bestemmingsplannen enige uitbreidingsruimte. Voor de onderhavige schuur is dat niet anders, maar een en ander is eerst na het doorlopen van een wijzigingsprocedure mogelijk. Hierbij is tevens aangegeven dat de zogenaamde 'maatwerkbenadering' moet worden toegepast om een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing te verkrijgen. Tegen deze wijzigingsprocedure kan op de gebruikelijke wijze bezwaar en beroep mogelijk. Het starten van deze wijzigingsprocedure zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Opmerking

Reclamant is van mening dat de gemeente de belangen van alle burgers moet behartigen. De afgelopen tijd is al voldoende uitbreiding in de omgeving van de reclamant geweest. Daarbij wijst reclamant op waardedaling van zijn woning als gevolg van het verlies van uitzicht.

Reactie

Zie de hiervoor weergegeven reacties. Daarnaast zal er altijd een afweging plaatsvinden of medewerking zal worden verleend aan het starten van de wijzigingsprocedure. De maatwerkbenadering en dan met name de landschappelijke inpassing is hierbij van belang. Verder staat het reclamant uiteraard vrij om te zijner tijd een aanvraag voor planschade in te dienen.

Opmerking

Reclamant wijst erop dat zijn burens zijn bezwaren, zoals hiervoor beschreven, delen. De leefbaarheid van de gemeente wordt met name bepaald door het open karakter.

Reactie

Uit de voorgaande reacties blijkt dat slechts onder stringente voorwaarden sprake is van uitbreiding van het bedrijf. Op deze manier wordt het bedrijf zorgvuldig landschappelijk ingepast. De openheid van het gebied wordt hierbij in acht genomen.

Opmerking

Reclamant heeft meerdere ondertekenaars van zijn zienswijze. Reclamant geeft aan gezamenlijk met deze ondertekenaars op te gaan trekken in het verdere proces.

Reactie

De gemeente heeft van deze opmerking kennis genomen.

Opmerking

Reclamant wijst erop dat geenszins de conclusie mag worden getrokken dat hij tegen iedere bedrijfsontwikkeling. Uitbreiding in zijn omgeving is. Daarentegen is hij van mening dat hij wel zijn eigen private belangen mag beschermen en in harmonie mag brengen met de belangen van de initiatiefnemers.

Reactie

De opmerking van de reclamant is helder. De gemeente heeft hiervan kennis genomen en meegenomen in haar overwegingen zoals die hiervoor zijn beschreven.

Opmerking

Reclamant verzoekt de raad om een verstandige beslissing in deze te nemen.

Reactie

De gemeente onderschrijft deze opmerking.

Conclusie

De regels, verbeelding en toelichting worden op een aantal zaken aangepast:

- het bouwvlak wordt teruggebracht naar de huidige situatie en strak om de bestaande schuur vastgelegd;
- in de regels van de bestemming Bedrijven artikel 4, lid 6, onder b zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om het bestaande bouwvlak te vergroten. Aan deze bevoegdheid worden voorwaarden verbonden (maatwerkbenadering).

Aanvullende zienswijze reclamant 4 en omwonenden

Opmerking

Ter aanvulling wordt opgemerkt dat er wordt gesproken over perceel Tilstraat H54. Het gaat de reclamant over het perceel dat tegenover hun woningen ligt (Tilstraat H53).

Reactie

In het bestemmingsplan zal het perceel Tilstraat H54 worden gewijzigd in H53.

Opmerking

Reclamant voegt verder toe dat de gemeente de uitbreiding als een afzonderlijk bedrijf beschouwt. Volgens de reclamant is dat onjuist. Er is een uitbreiding van het bestaande bouwvlak van H52 en er vindt feitelijk samenvoeging plaats met het perceel aan de H53/H54 (het perceel met de vrijstaande schuur). Daarenboven worden er op dit moment aan de H52 ook al loonwerkactiviteiten uitgevoerd. Feitelijk is sprake van een forse uitbreiding van het al reeds aanwezig forse bouwplan aan de H52. Gezien de omvang van de totale plannen (H52+H53/H54) handelt de gemeente in strijd met het provinciale omgevingsplan. Het wordt een megabedrijf aan de lintbebouwing, aldus reclamant.

Reactie

Het loonbedrijf is een afzonderlijk bedrijf met een eigen rechtspositie. Het loonbedrijf krijgt met dit bestemmingsplan een zelfstandige locatie.

Daarnaast is het bouwvlak van het bedrijf op het perceel H 52 aan het bestemmingsplan De Linten toegevoegd. Dit is gedaan om het bouwvlak aan te passen op een reeds met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan gerealiseerd werktuigenberging. Deze aanpassing van het bouwvlak is met een maatwerkbenadering voorbereid.

Het bouwvlak van het bedrijf op het perceel H 52 is daarmee niet vergroot maar wel is de vorm gewijzigd.

Er is dus sprake van twee bedrijven. Van een megabedrijf is geen sprake.

Met de voorgestelde gewijzigde vaststelling is er geen sprake van strijdigheid met de provinciale omgevingsverordening

Conclusie

De aanvullende reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

3

In overleg met de provincie is nog een aantal amtsshalve aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Het zijn de volgende aanpassingen:

Toelichting

- Opnemen tekstvoorstel omtrent motivering woningbouw, inclusief bijlage met de woningcontingentering.
- Aanpassen tekst hoofdstuk 4 in verband met wijzigingen perceel Tilstraat H 53.
- Aanpassen tekstdelen hoofdstuk 6.
- Aanpassen overzichtskaart.

Regels

- Opnemen in artikel 3 aanduiding en regeling 'intensieve veehouderij'.
- Opnemen in artikel 4 aanduiding en regeling 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige landbouwschuur'.
- Opnemen aanvullende bouwregels in artikel 16 voor voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
- Opnemen wijzigingsbevoegdheid perceel Tilstraat H 53.
- Aanvulling artikel 16.4, onder b met tekst: 'de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 300 m²'.

Verbeelding

- Opnemen aanduiding 'voormalige Agrarische bedrijfsgebouwen op perceel Tilstraat H 54'.
- Wijzigen aanduiding 'voormalige Agrarische bedrijfsgebouwen J.R. Stuustraat 78' (in plaats van op de schuur op de boerderij).
- Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige landbouwschuur' op het perceel Tilstraat H 52'.
- Aanpassen bestemming Water Karakteristieke waterloop aan de hand van de kaart Provinciale Omgevingsverordening.
- Aanpassen bouwblok en opnemen wijzigingsbevoegdheid Tilstraat H 53 (ook op basis van zienswijze).
- Opnemen aanduiding 'intensieve veehouderij voor de percelen Molenstraat G 21 en Tilstraat H 51'.

B i j l a g e n

Corry Akkerman

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 23 mei 2013 9:44

Aan: David van Dijk; Berry Strik; Paul Keemink; Rob Oost

CC: Aljan Wiechertjes

Onderwerp: RE: mondelinge zienswijze ontwerp bp de linten

Urgentie: Hoog

Ingebrachte mondelinge zienswijze op 22 mei 2013 door:



De ingebrachte betreft het volgende:

[REDACTED] maakt bezwaar tegen 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2', met name de afstand van deze zone is te groot. Deze bestrijkt in zijn geheel het agrarisch bouwperceel, waardoor nieuwe ontwikkelingen op zijn perceel worden beperkt.

Dit vindt hij niet terecht, gezien de meest recreatieve werking van de molen. Het bepaalde in artikel 23, lid 23.4.2, sub b belemmert het uitoefenen van het agrarisch bedrijf, omdat de bouwhoogte van nieuwe bebouwing extra wordt beperkt.

Het perceel van [REDACTED] ligt op ongeveer 160 meter afstand van de molen en ligt +/- 3 meter boven N.A.P. Dit betekent dat de hoogte van nieuwe bebouwing maximaal +/- 8,2 meter mag bedragen (1/50 x 160 m + 10m(7m werkelijk) NAP – 2m= +/- 8,2 m.

[REDACTED] geeft ook aan dat de aanwezige bebouwing op het erf van de molen hoger is dan de stelling van "vrijwaringszone-molenbiotoop 1", waarom moet je dan iemand in zone 2 belemmeren.

Graag reactie wie dit oppakt.

Met vriendelijke groet,

R. Naberman

Afdeling Vergunningen & Handhaving

De Kompanjie (Gemeenten Veendam & Pekela)

Tel.: 0598 - 65 2222

Mail: Rick.Naberman@deKompanjie.nl

Url: www.dekompanjie.nl

Bezoekadres: Raadhuisplein 5, 9641 AW Veendam

Postadres: Postbus 85, 9640 AB Veendam

Rianne de Vries

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 22 mei 2013 23:18

Aan: Info Pekela

Onderwerp: Bezwaarschrift

Geachte gemeente Pekela

Langs deze weg willen wij bezwaar maken tegen delen van het bestemmingsplan de linten.
Onze bezwaren zijn samengevat in de bijlage welke is bijgevoegd bij dit document.

met Vriendelijke groet

[REDACTED]

Aan het college van B en W en de gemeenteraad

Onderwerp: Bezwaar Bestemmingsplan de linten

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan De Linten hebben wij u een zienswijze doen toekomen.

In reactie op ons schrijven gaf u aan dat de molenbiotoop wordt aangepast(brief 10-04-2013).

Ons inziens is deze aanpassing onvoldoende duidelijk omschreven en kan aanleiding geven tot discussie. Wij willen u dan ook verzoekende belemmerende factoren die de molenbiotoop met zich mee brengt nogmaals te herzien en correct te omschrijven.

In de huidige molen-beschermingszone mogen geen bomen geplant worden die bij volgroeïing meer dan 10 meter bedragen(punt 3a) Het kan slechts toelaatbaar zijn als de belangen vanuit het functioneren van de molen als werktuig niet in evenredige mate worden geschaad. Beperkingen t.a.v. gebouwen waren in de bouwvoorschriften onder artikel 11 punt 3c toegestaan tot een hoogte van 15 meter. De molen valt immers onder de categorie B(h) en dit is 15 meter. De molenaar heeft rond de molen verschillende gebouwen neergezet met een hoogte van 14 tot 15 meter , zij steken ver boven de stellinghoogte uit. Naar aanleiding van deze bouwwerken is de noodzaak komen te vervallen voor de omgeving zich te beperken in de bouwhoogte van toekomstige bouwwerken. Immers de windvang kan al niet meer aangetast worden. Men kan de omgeving geen strengere bouwhoogte beperkingen opleggen dan de hoogte van de bouwwerken van de molenaar zelf.

Nut en noodzaak van deze beperkingen zijn niet aangetoond aangezien er mechanisch wordt gemalen en er geen afhankelijkheid is van windkracht.

We stellen voor de opgenomen zinsneden over de molenbiotoop 1 te wijzigen. Er wordt aangegeven dat er geen nieuwe bebouwing met een grotere hoogte dan de stellinghoogte zijnde 10 m +NAP mag worden opgericht. Voorgenoemde zin te vervangen doorvoorschriften waarbij bouwwerken worden toe gestaan tot een hoogte van 15 meter een en ander in evenredigheid met de reeds door de molenaar gesitueerde bouwwerken rond de molen. Dit kunnen wij verduidelijken met foto's van de desbetreffende bouwwerken t.o.v. de stelling.

Artikel 23.4.4 zien wij graag gewijzigd in: het bepaalde lid 23.4.2 en toestaan dat er hogere bouwwerken worden gebouwd.

De molen mag geen belemmerende factor zijn voor andere bedrijven in de omgeving om tot ontwikkeling te komen.We hopen dat u de door ons gevraagde aanpassingen kunt doorvoeren.

In afwachting op uw reactie



**Aangetekend**

De raad van de gemeente Pekela
Postbus 20.000
9665 ZM Oude Pekela
tevens per fax: (0597 618656)

Utrecht, 17 mei 2013

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan De Linten
Onze referentie: O0475817.003/66844
Behandeld door: mr P.A. Luschen

Geachte gemeenteraad,

Hierbij dien ik namens cliënten, [REDACTED]
[REDACTED] zienswijzen in tegen het ontwerp bestemmingsplan
De Linten van 9 april 2013 (hierna: **Ontwerp bestemmingsplan**).

Inleiding

De gemeente Pekela (hierna: **gemeente**) heeft het Ontwerp bestemmingsplan op 11 april 2013 ter inzage gelegd. Cliënten kunnen zich, onder hetgeen hierna wordt verwoord, niet verenigen met onderdelen van het bestemmingsplan De Linten.

In het Ontwerp bestemmingsplan wil de gemeente de bestemming van het bouwvlak van het perceel J.R. Stuuistraat F 5 aanpassen van 'bedrijf' naar 'agrarisch'. Dit perceel is eigendom van cliënten.

Cliënten zijn voornemens om op dit perceel een tuincentrum te openen, waar tuinrichtingsartikelen verkocht zullen worden. Nu in het Ontwerp bestemmingsplan wordt voorgesteld om de huidige bestemming van het perceel te veranderen in 'agrarisch' kunnen de voorgenomen economische activiteiten van de familie Ambergen op voorhand geen doorgang vinden. Cliënten worden alsdan ernstig belemmerd in hun voorgenomen activiteiten welke onder het thans vigerende bestemmingsplan wel mogelijk zijn.

Voordat het Ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd hebben cliënten op basis van het voorontwerp bestemmingsplan De Linten (voorontwerp bestemmingsplan De Linten voor de

Euclideslaan 251 • Postbus 602, 3500 AP Utrecht • Tel. 030 230 59 59 • Fax 030 233 17 12 • info@usglegal.nl • www.usglegal.nl
Rabobank: 394735714 • KvK Utrecht: 30134264 • CBA: A 99.0055 • BTW nummer: 805657307B01 • Derdenrekening: 364285133

IBAN: NL82RABO0394735714 • BIC: RABONL2U

USG Legal Professionals B.V.

USG Legal Professionals B.V. was voorheen USG Juristen B.V.

Op al onze overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, welke aan cliënten voor de totstandkoming van de overeenkomst ter hand worden gesteld



lintbebouwing tussen Oude Pekela en Nieuwe Pekela en Boven Pekela) overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de gemeente.

Tijdens het vooroverleg heeft de gemeente aangegeven dat alle op dat moment bekende bedrijven te bestemmen als 'bedrijf'. In het vooroverleg heeft de gemeente verder aangegeven dat het perceel J.R. Stuitstraat F 5 ten onrechte is aangemerkt als 'bedrijf', omdat er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. jaren op het perceel van cliënten en dit is voor hen mede aanleiding geweest om de genoemde bedrijfsactiviteiten nu te gaan ontwikkelen en te (gaan) ontplooiën. In het overleg heeft de gemeente aangegeven dat als de voorgestelde bestemming van het perceel niet in overeenstemming is met de concrete uitbreidingswensen van cliënten, dat de gemeente dit graag verneemt (bijlage 1).

Cliënten hebben vervolgens een reactie ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan De Linten. Hierin hebben cliënten aangegeven dat het perceel de bestemming 'bedrijf' dient te behouden. De gemeente heeft in reactie hierop gesteld dat de afgelopen twintig jaren geen gebruik gemaakt is van de rechten die het vigerende bestemmingsplan voor het perceel bood. De bestemming voor het perceel J.R. Stuitstraat F 5 wordt daarom in het Ontwerp bestemmingsplan niet aangepast overeenkomstig de wens van cliënten (bijlage 2).

Zienswijze

Op het moment van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan was de gemeente nog niet bekend met de plannen van cliënten de economische activiteiten welke het vigerende bestemmingsplan bood te willen gaan benutten. Nu cliënten dit voornemen hebben geuit, menen zij dat het huidige Ontwerp bestemmingsplan op dit punt aangepast dient te worden. Gelet op het aangegeven voornemen van cliënt en rekeninghoudend met hetgeen thans reeds vele jaren mogelijk is, dient naar de mening van cliënten aanpassing van het Ontwerp bestemmingsplan plaats te vinden. Het bestemmingsplan dient ruimte te bieden, zodat op het perceel J.R. Stuitstraat F 5 de gewenste economische activiteiten kunnen worden ontplooid.

Ter toelichting op het voorgaande het nog het volgende. Het voornemen van cliënten om een tuincentrum te openen met het oogmerk om tuinrichtingsartikelen te verkopen past in de definitie van detailhandel van artikel 1 onder z van het Ontwerp bestemmingsplan De Linten: *"In deze regels wordt verstaan onder detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit."*



Meer specifiek betreft de voorgenomen economische activiteit op detailhandel in volumineuze goederen. Artikel 1 onder aa van het Ontwerp bestemmingplan De Linten luidt: *"Detailhandel in volumineuze goederen: detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen."*

Clënten willen de tuininrichtingsartikelen uitstallen ten behoeve van de (bedrijfsmatige) verkoop aan particulieren. Deze plannen zijn niet strijdig met voornoemde artikelen uit het Ontwerp bestemmingsplan.

De plannen van cliënten sluiten ook aan bij het Regionaal Woon- en leefbaarheidsplan Oost-Groningen, getiteld 'Van krimp naar kwaliteit' (hierna: **Plan**) en het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (hierna: **POP**), waar de gemeente naar verwijst in het Ontwerp bestemmingsplan.

In het Plan worden acht opgaven geformuleerd. Economie is een van de opgaven uit het Plan, welke in het onderhavige Ontwerp bestemmingsplan is betrokken. Uit de bijlage van dit Plan valt op te maken dat het doel is om het ondernemersklimaat te versterken. De oprichting van een detailhandel (in volumineuze goederen) is een 'ondernemende activiteit'. De beoogde activiteiten van cliënten sluiten aan bij het Plan en passen dan ook naadloos op genoemde opgave.

Daarnaast valt in het uitgangspunt van het Ontwerp bestemmingsplan op te maken dat de gemeente aansluiting zoekt bij andere (omgevings)plannen. Het POP is zo een omgevingsplan waar de gemeente naar verwijst.

Hoofddoelstelling van de POP is om 'voldoende werkgelegenheid (te creëren) en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving, waarbij toekomstige generatie voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën (duurzame ontwikkeling).' De gemeente maakt volgens de POP deel uit van het gebied de Veenkoloniën. Een gebied waarvan de provincie Groningen het potentieel wil vergroten (Ontwerp bestemmingsplan De Linten, 9 april 2013, p. 19-20).

De oprichting van een tuincentrum van cliënten draagt nadrukkelijk bij aan de doelstelling van de POP om werkgelegenheid te creëren. Het voornemen van cliënten om een tuincentrum te openen is in ieder geval niet strijdig met de uitgangspunten van de POP (of het Plan) zoals verwoord in de toelichting bij het Ontwerp bestemmingsplan.



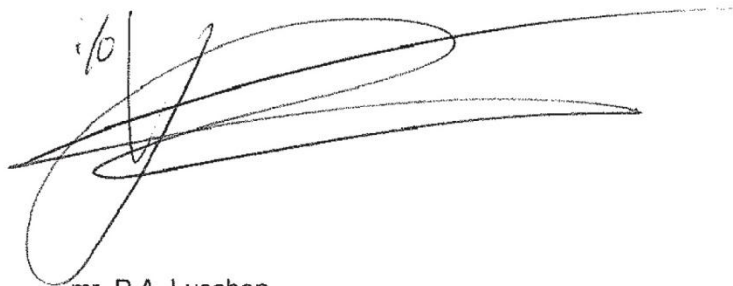
Gelet op het vigerende bestemmingsplan, het Plan, het POP en de voornemens van mijn cliënten, is de thans voorgestelde wijziging in het Ontwerp bestemmingplan, waarbij de bestemming van het perceel van cliënten, i.c. J.R. Stuustraat F 5, van 'bedrijven' naar 'agrarisch' wordt gewijzigd onbegrijpelijk.

Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande verzoeken cliënten uw raad om de bestemming voor het (gehele) perceel J.R. Stuustraat F 5 zodanig aan te passen dat de thans geldende bestemming 'bedrijf' gehandhaafd blijft, zodat de voorgenomen detailhandel in volumineuze goederen (tuinrichtingsartikelen) niet wordt belemmerd.

Voor de goede orde bericht ik u nog dat cliënten in deze kwestie woonplaats kiezen op mijn kantooradres (Postbus 602, 3500 AP Utrecht).

Hoogachtend,



mr. P.A. Luschen



BIJLAGE 1



uw brief nr.
uw brief d d
oms nr. : 201215234
bijlage(n)
medewerker : de heer D. van Dijk
e-mail adres : david.vandijk@dekompagnie.nl
doorkiesnr. : 0598-652509
datum
verzenden op : - 7 SEP 2012

betreft : vastleggen bouwvlak in bestemmingsplan De Linten.

Geachte [REDACTED]

De gemeente Pekela is begonnen met het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan voor de lintbebouwing tussen Oude Pekela en Nieuwe Pekela en tussen Nieuwe Pekela en Boven Pekela. De reden hiervoor is dat de huidige van kracht zijnde bestemmingsplannen verouderd zijn.

In overleg met de gemeente heeft een stedenbouwkundig bureau een concept opgesteld.

De bij ons bekende bedrijven zijn als zodanig bestemd en hebben de bestemming "Bedrijf" gekregen. Op de bestemmingsplankaart is per bedrijf een bouwvlak opgenomen. Alle bestaande maar ook alle nog te bouwen bedrijfsbebouwing dient binnen dit bouwvlak te worden gerealiseerd.

Wij hebben geconstateerd dat de woning F 6 ten onrechte de bestemming Bedrijf heeft gekregen. Dit zullen wij in de volgende versie (het voorontwerp) hebben aangepast.

Het bouwvlak van uw bedrijf J.R. Stuutstraat F 5 wordt daarop aangepast. Zie bijgevoegde kaart met daarop de in rood gewijzigde begrenzing van het bouwvlak.

Wij hebben ons bij het vastleggen van de bouwvlakken zoveel als mogelijk laten leiden door de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak.

Omdat wij dit bouwvlak niet zonder uw medeweten willen vastleggen zenden wij u een fragment van de bestemmingsplankaart met daarop het voor uw bedrijf vastgelegde bouwvlak. De bijgevoegde kaart is op schaal 1:2000.

Indien de bouwvlakken niet juist zijn of niet in overstemming met uw concrete uitbreidingswensen dan vernemen wij dit graag van u.

U kunt schriftelijk reageren door een bijgevoegd 2^e exemplaar met uw opmerking retour in bijgevoegde antwoordenvolp retour te zenden.

Indien wij binnen twee weken na verzending van deze brief geen reactie van u hebben ontvangen, gaan wij er op dit moment vanuit dat u kunt instemmen met het aangegeven bouwvlak.



BIJLAGE 2



uw brief nr. :
uw brief d.d. : 4-12-2012
ons nr. : 201307894
bijlage(n) :
medewerker : D. van Dijk
e-mail adres : david.vandijk@dekompagnie.nl
doorkiesnr. : 0598-652509
datum : 9-4-2013
verzonden op :

10 APR 2013

Betreft : ontwerp-bestemmingsplan De Linten

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van uw reactie d.d. 4 december 2012 op het voorontwerpbestemmingsplan De Linten delen wij u het volgende mee.

U vraagt de bestemming en de bouwvlakken van het perceel J.R. Stuitstraat F 5 conform het geldende bestemmingsplan over te nemen. Daarnaast merkt u op dat de bestemming van de pand F 6 een woonbestemming dient te zijn.

Wij merken op dat de afgelopen twintig jaar er geen gebruik is gemaakt van de rechten zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Aangezien er bij ons college op dit moment geen concrete, uitgewerkte bedrijfsplannen ter beschikking zijn, worden de verbeelding en regels niet op dit punt aangepast. Het perceel F6 is aangepast middels opname van de bestemming Wonen op de verbeelding.

Alle ontvangen reacties zijn in een geanonimiseerde vorm opgenomen in hoofdstuk 8 maatschappelijke verantwoording van het ontwerp-bestemmingsplan. Tevens is daar weergegeven hoe met de ontvangen reacties is omgegaan. Uw inspraakreactie is daarin opgenomen onder inspraakreacties inspreker 1.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf donderdag 11 april 2013 t/m woensdag 22 mei 2013 tijdens openingstijden ter inzage op het gemeentehuis. Ook is het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen op de website van de gemeente Pekela op www.pekela.nl → actueel → bekendmakingen.

Gedurende de periode waarin de stukken ter inzage liggen kunt u een schriftelijke zienswijze indienen. Deze zienswijze dient u te richten aan de raad van de gemeente Pekela, Postbus 20 000, 9665 ZM Oude Pekela.

De Raad van de gemeente Pekela
Postbus 20.000
9665 ZM Oude Pekela

Gemeente Pekela	
Ingekomen	
15 MEI 2013	
Nummer:	
Dossier:	

Betreft:
Zienswijze ontwerp Bestemmingsplan 'De Linten' (gemeente Pekela)

Nieuwe Pekela, 10 mei 2013

Geachte leden van de Raad,

Met deze brief maakt/maken ondergetekende(n) gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een inspraakreactie/zienswijze op het ontwerp Bestemmingsplan, 'De Linten'.

Allereerst wil ik beginnen met aan te geven dat [REDACTED] aan de Tilstraat H 39. Het perceel heeft vrij uitzicht naar achteren en naar voren en aan dat vrije uitzicht ben ik zeer gehecht. Ik neem aan dat u zich dat kunt voorstellen. Het is voor mij plezierig wonen in een rustieke omgeving. Wanneer het vrije uitzicht zou verdwijnen, zou dat voor mij een aantasting van het woongenot betekenen. Wat betreft de wijzigingen in het bestemmingsplan, ben ik onverkort van mening dat het perceel aan de Tilstraat h 53 niet dient te worden ontwikkeld als loonbedrijf. Voor de goede orde, dit perceel is gelegen recht tegenover mijn woning.

Betreffende de inhoud van het ontwerp Bestemmingsplan vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten:

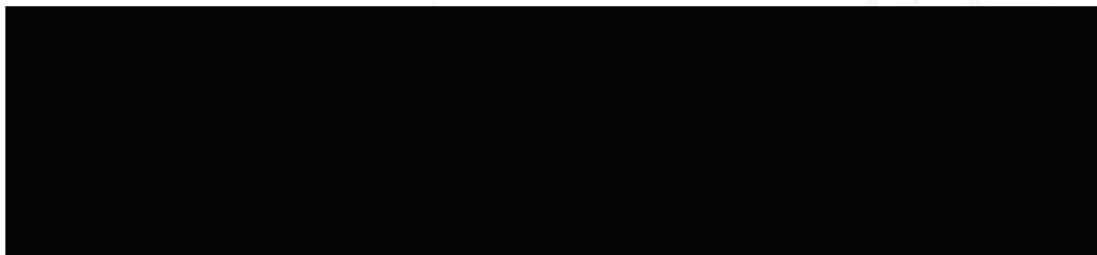
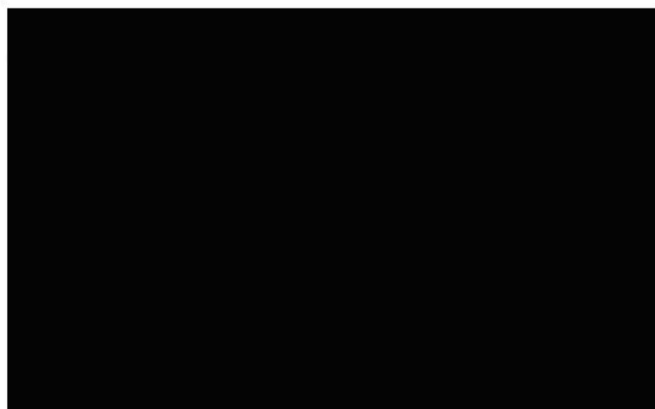
- Alternatieve bouwlocaties zijn onvoldoende of niet onderzocht, bijvoorbeeld uitbreiding achter het bedrijf aan de Tilstraat H 52. Deze leiden tot minder aantasting van [REDACTED] vrije uitzicht. Achter het melkveebedrijf is nog voldoende ruimte om uit te kunnen breiden. Ik ben van mening dat gemeente Pekela doorkijkjes en bestaande open ruimtes in stand moet houden. Ik verzoek u oog voor de omgeving te hebben en alleen daarom al de plannen niet door te zetten.
- Bovendien wil ik u er op wijzen dat wanneer u mij het vrije uitzicht ontnemt, de waarde van mijn woning zal dalen. Ik ben van mening dat uw gemeente ook daar oog voor dient te hebben. De gemeente Pekela dient de belangen van alle burgers te behartigen. De afgelopen jaren is er in mijn omgeving al voldoende uitgebreid.

[REDACTED] aan de tilstraat h 40 delen mijn bezwaren en zijn zeer gehecht aan het vrije uitzicht en het rustieke karakter en vrezen ook voor daling van de waarde van de woning. Het vrije uitzicht was voor mijn burens de reden zich in Boven Pekela te vestigen. Zo ziet u dat de leefbaarheid van de gemeente Pekela ook met name bepaald wordt door het 'open' karakter.

Vanaf nu zullen wij gezamenlijk optrekken om de plannen van tafel te krijgen en zullen daarom mijn zienswijze ondersteunen en mede ondertekenen. Ik ga er vanuit dat uw raad de voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan alsnog ongedaan zal maken.

Tot slot wil ik het volgende opmerken. Geenszins mag uw raad de conclusie trekken dat ik tegen iedere bedrijfsontwikkeling/uitbreiding in mijn omgeving ben. Daartegenover staat wel dat ik mijn private belangen mag aangeven, beschermen en in harmonie mag proberen te brengen met de belangen van de initiatiefnemers. Ik ga er vanuit dat u dat zult begrijpen en dat uw raad een verstandige beslissing neemt.

Met vriendelijke groet,

A large black rectangular box redacting the signature of the sender.A large black rectangular box redacting the address of the sender.A black rectangular box redacting contact information, likely a phone number or email address.

Rianne de Vries

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 22 mei 2013 19:29

Aan: Info Pekela

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Aanvulling Zienswijze ontwerp Bestemmingsplan 'De Linten' (gemeente Pekela)

De Raad van de gemeente Pekela
Postbus 20.000
9665 ZM Oude Pekela

Betreft:

Aanvulling Zienswijze ontwerp Bestemmingsplan 'De Linten' (gemeente Pekela)

Nieuwe Pekela, 22 mei 2013

Geachte leden van de Raad,

Met deze brief maakt/maken ondergetekende(n) gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een aanvulling op de inspraakreactie/zienswijze op het ontwerp Bestemmingsplan, 'De Linten'.

Ter aanvulling van onze zienswijze van 10 mei 2013 het volgende. In onze brief hebben wij onze zienswijze kenbaar gemaakt voor wat betreft Tilstraat H 53. De gemeente heeft het echter haar plannen over Tilstraat H 54. Het is mij onduidelijk wat de gemeente met Tilstraat H 54 bedoelt. Hoe u het ook noemt, de zienswijze is gericht voor wat betreft het perceel tegenover [REDACTED] woningen.

Verder willen wij het volgende aanvoeren/aanvullen. De gemeente Pekela ziet de uitbreiding als een afzonderlijk bedrijf, hetgeen niet juist is. Volgens ons is de uitbreiding, een uitbreiding van het bestaande bouwblok van H52 en vindt er feitelijk samenvoeging plaats met het perceel aan de H 53/H54 (het perceel met de vrijstaande schuur). Bovendien, zo geeft u zelf aan, worden er op dit moment aan de H 52 ook al loonwerkactiviteiten uitgevoerd. Feitelijk is er daarmee sprake van een forse uitbreiding van het al reeds aanwezige forse bouwplan aan de H 52. Gezien de omvang (oppervlakte) van de totale plannen (H52+H53/H54) zijn daarom in strijd met het provinciale omgevingsplan. Het wordt een megabedrijf aan een lintbebouwing.

Ik zal deze mail per brief nasturen. Echter in uw ontvangstbevestiging die u naar aanleiding van onze zienswijze heeft verstuurd, heeft u ook een e-mailadres opgenomen. Daarom dat onze aanvulling ook per e-mail is verstuurd.

Met vriendelijke groet,

A large black rectangular redaction box covering the signature area.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Pekela

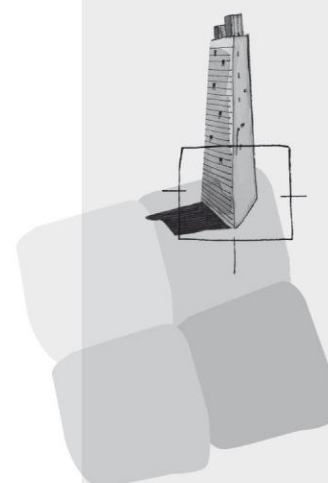
Contactpersoon
De heer D. van Dijk

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw drs. H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
190.00.01.23.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort