

## **Reactienota inspraak en overleg bestemmingsplan 'De Valderse Dwingeloo, uitbreiding bedrijventerrein'**

In het kader van de inspraakprocedure en het vooroverleg heeft het voorontwerp-bestemmingsplan in de periode van 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015 ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie ingediend, door een privé persoon, veraseonnummer 15/01362. *Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is in deze nota geen gebruik gemaakt van de persoons- en adresgegevens van de particuliere indiener. De inspraakreactie is daarom geanonimiseerd opgenomen in deze notitie.* Daarnaast heeft de provincie Drenthe een vooroverlegreactie toegestuurd.

Onderstaand zijn de gemaakte opmerkingen kort samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tot slot zal worden aangegeven of en hoe het bestemmingsplan wordt aangepast.

Deze nota zal als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd.

### **Inspraakreactie privé persoon.**

#### Verminderd woongenot.

Er is nu vrij uitzicht op de landerijen richting Eemster. Door de uitbreiding verdwijnt dit. Dit zorgt voor vermindering van het woongenot.

#### Reactie

*De afstand van de woning tot de zuidkant van het plangebied bedraagt ongeveer 200 meter. Niet ontkend wordt dat het zicht, ondanks deze afstand, door realisatie van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein zal veranderen.*

*Beleidsmatig is een functieverandering van het huidig agrarisch gebruik echter al geruime tijd mogelijk. In de rechtsvoorganger van de in 2010 vastgestelde (provinciale) Omgevingsvisie, het POP II (provinciaal omgevingsplan vastgesteld in juli 2004), was de locatie reeds omkaderd door de zogenaamde rode contour. De rode contour gaf de begrenzing van ruimtelijke ontwikkeling in kernen aan. Gronden liggende binnen die contour waren beoogd/bedoeld voor een functie voor de kern Dwingeloo.*

*In de Omgevingsvisie ligt de locatie deels in stedelijk- en buitenstedelijk gebied. Evenals bij het nationaal beleid wordt in het provinciaal beleid voor het inpassen van ruimtevrage functies de SER-ladder gehanteerd. Extra ruimte voor wonen en werken moet zoveel mogelijk worden gezocht in of aansluitend bij bestaand bebouwd gebied. Daarvan is in dit geval sprake.*

*De gemeenteraad heeft in november 2013 de ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. Die visie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkelingen. In hoofdstuk 29.29.4 van de visie is de uitbreiding van het bedrijventerrein te Dwingeloo met name genoemd. Beleidsmatig was de uitbreiding van het bedrijventerrein langere tijd voorzienbaar. Daar komt nog bij, dat op grond van constante jurisprudentie, van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.*

*Het toekomstig bedrijventerrein zal landschappelijk worden ingepast. Er zal een ruimtelijk acceptabele situatie ontstaan.*

*Opgemerkt wordt dat, gezien het provinciale beleidskader, het niet uitgesloten is dat op termijn ook de functie van de gronden liggende tussen de woning van inspreker en de zuidzijde van het beoogde bedrijventerrein zal wijzigen.*

#### Lichthinder.

Verzocht wordt in regelgeving op te nemen dat er op het bedrijventerrein geen lichtreclame mag komen. Dit ter bescherming van omwonenden en het verkeer op de N855.

#### Reactie

*Voor het aanbrengen en/of plaatsen van reclame-uitingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Een aanvraag zal worden getoetst aan de Algemene Politieverordening, welstandsnota en reclamenota. De belangen van omwonenden en de gebruikers van de N855 zijn voldoende gewaarborgd. Een algeheel verbod is, gelet op het vastgestelde beleid en hetgeen aan (licht)reclame gemeentebreed aanwezig is, niet aan de orde. Vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening is lichtreclame in beginsel aanvaardbaar op een bedrijventerrein. Het gebied is in provinciale omgevingsvisie niet aangeduid als kernkwaliteit duisternis.*

#### Geluidoverlast.

Hoe zit het met geluidsoverlast voor de omliggende gebouwen? Hoe wordt dit voorkomen? Het is niet duidelijk of er wordt voldaan aan de wettelijke afstand van bedrijven ten opzichte van omliggende bebouwing van 100 meter. Uit de inventarisatie belangstellenden en de bedrijvenlijst blijkt dat er diverse 'geluidproducerende' bedrijven belangstelling hebben getoond.

#### Reactie

*Gezien de VNG-publicatie moet er tussen bedrijven t/m categorie 3.2 en rustige woonwijken een afstand van 100 meter zijn. Op de verbeelding is het plangebied in twee milieucategorieën verdeeld. In het noordelijk deel mogen bedrijven t/m categorie 3.2 zich vestigen. Dan geldt een afstand van 100 meter. Op het zuidelijk deel zijn alleen bedrijven t/m categorie 2 toegestaan. De relevante afstand is dan 30 meter. Op deze wijze is wat betreft geur, stof, geluid en gevaar voldoende rekening gehouden met de woonbebouwing in de wijk De Valderse.*

#### Te vestigen bedrijven.

Op pagina 28 staat dat het bedrijventerrein bedoeld is voor kleinschalige bedrijven uit Dwingeloo of directe omgeving. Dit uitgangspunt blijkt niet uit de bestemmingsplanregels. Uit de Bedrijvenlijst bedrijventerreinen geldt dan dat er bedrijven uit de categorie 2 en 3.2 zich kunnen vestigen. In artikel 3.6.1 wordt echter de mogelijkheid geboden om bedrijven in een hogere categorie toe te staan. Ook de bouwregels geven ruimte voor grootschalige bedrijven. Indien gebruik wordt gemaakt van de regel, dat er 2 percelen mogen worden samengevoegd kan er 7500 m<sup>2</sup> worden gebouwd. De regelgeving moet op maat worden gemaakt voor kleinschalige bedrijventerrein.

#### Reactie

*De kleinschaligheid van het bedrijventerrein blijkt uit drie aspecten. Ten eerste, de qua milieucategorie toegestane bedrijven. Dit is, zoals bij de reactie op geluidhinder reeds is geschreven, deels maximaal categorie 2 en deels maximaal categorie 3.2. Er is in artikel 3.6.1. inderdaad een afwijkingsbepaling opgenomen. Afwijking is alleen mogelijk voor bedrijven waarvan vast staat dat de milieubelasting*

*gelijk is aan die van de toegelaten bedrijven. Aannemelijk zal moeten gemaakt dat de milieubelasting aanvaardbaar is. Wet geluidhinder-inrichtingen, risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en bedrijven die vallen onder de C- en D- lijst van het Besluit Milieueffectrapportage zijn in ieder geval niet toegestaan.*

*Ten tweede, de beperkte oppervlakte van een bouwperceel van 2500m<sup>2</sup>. Opgemerkt wordt, dat er in artikel 3 een afwijkmogelijkheid is opgenomen voor het mogen samenvoegen van maximaal twee percelen. De maximale oppervlakte mag dan 5000 m<sup>2</sup> zijn. Abusievelijk is 7500 m<sup>2</sup> vermeld. Dit zal worden gecorrigeerd. Die 5000 m<sup>2</sup> kan niet volledig worden bebouwd. Er moeten afstanden ten opzichte van de perceelsgrens in acht worden genomen. Bovendien mag maximaal twee maal van de bevoegdheid gebruik worden gemaakt. Er zouden dus twee kavels verkocht kunnen worden die elk 5000 m<sup>2</sup> groot zijn.*

*Ten derde, de bouwregels. Hiermee worden bedoeld: de afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen, de goot- en bouwhoogte en regeling voor platte daken. Naar aanleiding van de reactie van de provincie wordt de verbeelding gewijzigd. Ook voor de bouwregels wordt het plangebied in twee gebieden verdeeld.*

### Zendmasten.

In artikel 11 is aangegeven dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen voor wat betreft de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst en antennemasten. Plaatsing van een hoge mast doet afbreuk aan de woonsituatie zoals bedoeld in artikel 11 sub k. Dit is niet wenselijk.

#### Reactie

*Artikel 11 betreft een wijzigingsbevoegdheid die het beleid weergeeft ten aanzien van zend-, ontvangst- en antennemasten in de gemeente. Uit de voorwaarden blijkt dat het beleid er primair op gericht is om een mast te plaatsen op een bedrijventerrein. Onderhavig bedrijventerrein is een prima locatie voor het plaatsen van een zendmast. Conform het beleid is voor de bestemming Bedrijventerrein een afwijkmogelijkheid opgenomen om een mast te plaatsen. Daarbij geldt als afwegingskader de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Bij een concrete aanvraag vindt deze afweging plaats binnen het kader dat een mast aanvaardbaar wordt bevonden op dit bedrijventerrein.*

### Afschermdende beplanting.

In het beeldkwaliteitsplan is niet duidelijk omschreven op welke wijze de zuidzijde van het plangebied landschappelijk wordt ingepast. Wat is de te handhaven groene drager aan de zuidzijde? Aan de zuidzijde is de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – overgangszone' opgenomen. Het is, gezien artikel 5.1., sub i, niet duidelijk hoe dit ingericht wordt en wat dit betekent voor het zicht vanuit de woning.

Bij de start van de realisatie van het bedrijventerrein moet er aan de zuidzijde al dicht hoogopgaande afschermdende beplanting staan zijn zodat er geen zicht is op de bebouwing.

#### Reactie

*In het schetsvoorstel in het beeldkwaliteitsplan staat bij de zuidzijde 'nieuw te planten' en 'bestaande houtwal'. Die blijft dus staan en wordt in westelijke richting uitgebreid.*

*In het beeldkwaliteitsplan zal worden aangegeven waarmee dat zal gebeuren. Er kan en mag niet van worden uitgegaan, dat de nieuw te planten bomen direct zullen zorgen voor een hoogopgaande afscherming. Dit effect zal pas op termijn een feit zijn. De aanduiding op de verbeelding 'specifieke vorm van waarde- overgangszone' geldt niet voor de zuidzijde. Het niveau waaraan de landschappelijke inpassing*

*minimaal moet voldoen is in het bestemmingsplan vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting. Rond het bedrijventerrein moet gebiedseigen, wintergroenblijvende beplanting worden aangelegd en in stand gehouden.*

#### Groote plangebied.

Aangenomen wordt dat het op de verbeelding aangegeven gebied het plangebied is. Het archeologische veldonderzoek, de toetsing Flora- en Faunawet, akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek bestrijken een groter gebied dan het plangebied. Wat is hiervan de reden? Waarom is er een ontsluiting aan de zuidkant waar weiland? Is het de bedoeling het bedrijventerrein nog verder naar het zuiden uit te breiden?

#### Reactie.

*De verbeelding is juridisch bindend. De veronderstelling klopt derhalve. Zekerheidshalve wordt de begrenzing van onderzoeksgebieden vaker wat ruimer aangehouden dan, gezien de verbeelding, noodzakelijk is. De aanduiding 'ontsluiting' staat op de verbeelding met het oog op een mogelijke ontwikkeling van het gebied liggende tussen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan en de woningbouw die momenteel op gemeentelijke gronden in De Valderse gerealiseerd wordt. Gezien het provinciale beleidskader is het niet uitgesloten dat op termijn ook de functie van deze gronden zal wijzigen.*

#### Planschade.

Mocht de realisering van een bedrijventerrein doorgaan dan zal een planschadeverzoek worden ingediend.

#### Reactie.

*Het indienen van een verzoek om planschade is mogelijk op basis van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.*

#### **Vooroverlegreactie provincie Drenthe.**

##### Opmerking 1

Om te komen tot een zo verantwoord mogelijke landschappelijke inpassing wordt op onderdelen aanscherping van de regels noodzakelijk geacht.

#### Reactie.

*De noodzaak voor een goede landschappelijk inpassingsplan wordt erkend. Om dit te borgen wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die de aanleg en instandhouding regelt van een gebiedseigen, wintergroenblijvende beplanting. Daarmee is het minimale niveau (handhavingsniveau) duidelijk vastgelegd. Dit laat onverlet de ambitie om het beeldkwaliteitsplan te realiseren.*

##### Opmerking 2

Gewezen wordt op de beperkte hoogte van 3,5 meter aan de oostzijde, op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'overgangszone'. Vanwege de landschappelijke inpassing wordt gevonden dat ook de noordzijde een minder hoge bouwhoogte, maximaal 7 meter in plaats van 9 meter, verdient. De bebouwing moet in ieder geval worden voorzien van een kap.

#### Reactie

*Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Op de verbeelding is de bestemming Bedrijventerrein in twee vlakken verdeeld. Voor het gedeelte gelegen aan de noord- en oostzijde is de maximale goot- en nokhoogte bepaald op 5*

*respectievelijk 7 meter. Platte daken zijn uitgesloten. Op het resterende deel zijn de maximale goot- en nokhoogte bepaald op 6,5 respectievelijk 9 meter. Platte daken zijn toegestaan met een maximale hoogte van 7,5 meter.*

#### Opmerking 3

Omdat de bouw van bedrijfswoningen uitdrukkelijk is uitgesloten is, wat de noordzijde betreft, een meer gesloten beplanting dan in het beeldkwaliteitsplan is aangegeven op zijn plaats.

##### Reactie

*Aan de noordzijde zal, net als bij de oostzijde, gebiedseigen wintergroenblijvende beplanting in combinatie met een rij zomereiken worden geplant en bloksgewijs een houtwal/bossingel worden aangelegd.*

#### Opmerking 4

Voor de uitstraling is mede bepalend het materiaalgebruik en de kleurstelling. Dit krijgt in het beeldkwaliteitsplan adequate aandacht. Er is kennis van genomen dat bij de beoordeling van bouwplannen het beeldkwaliteitsplan in de plaats treedt van de welstandsnota.

##### Reactie.

*Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

### **Aanpassingen bestemmingsplan**

De ingediende reacties en/of ambtshalve overwegingen geven aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- In de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt door middel van aanduidingen aangegeven op welke plaatsen beperkingen gelden voor de maximale goot- en nokhoogte.
- In artikel 3.2.1 wordt de maximale oppervlakte van een bouwperceel vastgelegd op 2.500 m<sup>2</sup>. In artikel 3.4.1 wordt een afwijkmogelijkheid opgenomen om maximaal twee maal de oppervlakte te vergroten, tot maximaal 5000 m<sup>2</sup> per vergroot perceel.
- In artikel 3.5.3 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde de landschappelijke inpassing te borgen. Daarbij wordt een bijlage 'Groenplan' opgenomen.
- In artikel 3.4.1 wordt een afwijkmogelijkheid opgenomen voor antennemasten van maximaal 40 m hoog.
- In artikel 4.4 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de voormalige ooststrand van de landschappelijke inpassing van het reeds bestaande deel van het bedrijventerrein te veranderen in de bestemming 'Bedrijventerrein'.