

De raad van de gemeente Westerveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Valderse Dwingeloo, uitbreiding bedrijventerrein';

overwegende, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Valderse Dwingeloo, uitbreiding bedrijventerrein' met ingang van 18 juni 2015 voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis te Diever en via www.Ruimtelijkeplannen.nl digitaal kon worden geraadpleegd;

dat in de betreffende publicatie de mogelijkheid is medegedeeld tot het indienen van schriftelijke- en mondelinge zienswijzen bij de raad;

dat gedurende de termijn van ter inzage legging 3 zienswijzen zijn ingediend;

dat in de zienswijzennota wordt ingegaan op de inhoud;

dat de inhoud wordt onderschreven en geacht wordt hier te zijn opgenomen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. op de zienswijzen te besluiten conform het bepaalde in de zienswijzennota;
3. de analoge en digitale versie van het ontwerp-bestemmingsplan 'De Valderse Dwingeloo, uitbreiding bedrijventerrein', bestaande uit toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding, met planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000571-0002, met in achtneming van de wijzigingen genoemd in hoofdstuk 5 van de zienswijzennota, vast te stellen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen.
4. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering
van de raad van 26 april 2016

de griffier,
R.J. van der Veen

de voorzitter,
H. Jager

Zienswijzennota Bestemmingsplan 'De Valderse, uitbreiding bedrijventerrein'.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'De Valderse, uitbreiding bedrijventerrein' heeft met ingang van 18 juni 2015 gedurende een periode van 6 weken in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Ook is het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Tijdens de periode van ter inzage bestond voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Er zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zijn ingediend door:

1. Univé Rechtshulp, verseonnummer 10780;
2. privé persoon, verseonnummer 10353;
3. privé personen in een gezamenlijke brief, verseonnummer 11010.

De zienswijzen zijn zowel tijdig ingediend als gemotiveerd. Ze zijn daarom ontvankelijk.

De argumenten in de zienswijzen zijn in deze nota kort samengevat en voorzien van een inhoudelijk reactie. Per argument wordt aangegeven of deze gegrond of ongegrond is.

De nota wordt als bijlage bij het (vastgestelde) bestemmingsplan gevoegd.

Bij punt 4 wordt voorgesteld het ontwerp-bestemmingsplan op 4 onderdelen ambtshalve aan te passen.

Bij punt 5 zijn de consequenties voor het bestemmingsplan vermeld.

Ad. 1. Univé Rechtshulp, 10780.

Argument.

Het plan is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking. Op grond van artikel 3.1.6., lid 2, Bro dient, door middel van concrete gegevens, inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een actuele regionale behoefte. Gelet op jurisprudentie is het van belang of in die behoefte op daartoe beschikbare gronden binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Ook moet gekeken worden naar een in uitvoering zijnde of geplande stedelijke ontwikkeling elders in de regio.

Reactie.

De gemeente heeft Adviesburo Kardol, adviseurs distributie-planologie, te Hengelo (Gld) opdracht verstrekt tot het maken van een rapport waarin aandacht wordt besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de ladder zijn de volgende punten relevant.

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins? Zijn er in de regio plannen in uitvoering of gepland?
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de beoogde ontwikkeling.

In het ontwerp-bestemmingsplan is sprake van circa 4,1 hectare uit te geven bedrijfskavels. Uit de analyse van Kardol blijkt dat de actuele regionale behoefte 3,4 hectare betreft. Dit is reden om het plan aan te passen en de uit te geven grond te beperken tot 3,4 hectare. In zoverre is de zienswijze gegrond. De verbeelding en de toelichting op het bestemmingsplan worden aangepast.

Er is gekeken naar de bedrijventerreinen elders in de regio. In het kader van de actuele regionale behoefte heeft Kardol gedetailleerd onderzocht wat het profiel is van degenen die een reserveringsovereenkomst hebben gesloten. De interesse van nieuwe en te verplaatsen bedrijven is afkomstig uit Dwingeloo, Diever en Dieverbrug. Deze is dus sterk lokaal georiënteerd. Vestiging op een bedrijventerrein buiten de gemeente Westerveld is voor de kandidaten geen optie. Ook binnen de gemeente Westerveld zijn, mocht dat voor de ondernemers een optie zijn, geen alternatieve vestigingsmogelijkheden aanwezig. De uitbreiding van het bedrijventerrein levert in de regio geen relevante leegstand op.

Conclusie. Deels gegrond. Naar aanleiding van het onderzoek worden de toelichting en de verbeelding aangepast.

Argument.

Hoofdstuk 2.2.1. van de plantoelichting vermeldt slechts, dat de geplande uitbreiding grenst aan de bestaande bebouwing van het huidige bedrijventerrein en in de gemeentelijke ruimtelijke structuurvisie is aangewezen.

Reactie.

In de toelichting zullen de conclusies van de rapportage van Kardol worden vermeld.

Conclusie. Gegrond. De toelichting wordt aangepast.

Argument.

In onderdeel 2.3.1.ad 2 van de plantoelichting wordt de SER-ladder nader uitgewerkt. Er wordt op gewezen dat er in Dwingeloo geen vestigingsmogelijkheden meer zijn. Niet aangegeven wordt of er elders in de regio nog ruimte is. Uit bijlage 7 kan niet worden opgemaakt of sprake is van een actuele, regionale behoefte. Zo is onduidelijk waar de bedrijven thans gevestigd zijn.

Reactie.

Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie bij het eerste argument van de zienswijze.

Conclusie. Gegrond. Naar aanleiding van het onderzoek wordt de toelichting aangepast.

Ad. 2. Privé persoon, 10353.

Argument.

Door het bestuur van de voormalige gemeente Dwingeloo is, bij monde van de toenmalige burgemeester H. van der Laan, toegezegd dat het bedrijventerrein nimmer in oostelijke richting zou worden uitgebreid. Nu gebeurt het toch. De burger moet kunnen vertrouwen op bestuurlijke toezeggingen die zijn gedaan.

Reactie.

Niet duidelijk is wanneer in welke vorm de toezegging is gedaan. Indien een toezegging is gedaan, is dat gebeurd voor de gemeentelijke herindeling per 1 januari 1998. In principe moet de burger daarop kunnen vertrouwen. Op basis van voortschrijdend inzicht, veelal gebaseerd op maatschappelijke- en economische ontwikkelingen, kan een toezegging of zelfs een besluit echter worden overruled door een nieuw besluit.

Beleidsmatig is een functieverandering van het huidige 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.

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.

In beleidsmatig opzicht is de uitbreiding van het bedrijventerrein al lange(re) tijd voorzienbaar.

Conclusie. Ongegrond.

Argument.

Volgens de verbeelding is de zuidzijde van de toekomstige uitbreiding geen rechte lijn maar 'loopt' deze schuin naar beneden in oostelijke richting. Als er toch een uitbreiding van het bedrijventerrein moet komen wordt een rechte lijn in het verlengde van het bestaande bedrijventerrein bepleit.

Reactie.

De begrenzing aan de zuidzijde van het plangebied in het ontwerp bestemmingsplan was bepaald aan de hand van de kadastrale grenzen en eigendomssituatie. In verband met de zienswijze van Univé rechtshulp (10780) wordt in het vast te stellen bestemmingsplan een andere begrenzing aangehouden.

Conclusie. Ongegrond.

Argument.

Blijkens artikel 5.1 is (bestemming Groen) is de (afschermende) groenvoorzieningen aan de zuidkant van het plangebied ook bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen en voet-/fietspaden. Verzocht wordt dit in het deel, liggende tussen Kibbelstuk 22 en Nijverheidsweg 26, niet mogelijk te maken. Paden tasten de privacy aan. Watergangen zijn niet zinvol omdat de al bestaande vijver zelfstandig functioneert.

Reactie.

In verband met de zienswijze van Univé Rechtshulp (10780) wordt de begrenzing van het bedrijventerrein aangepast. Het plangebied omvat dan niet meer de grond tussen Kibbelstuk 22 en Nijverheidsweg 26.

Conclusie. Ongegrond.

Ad. 3. Privé personen, 11010.

Argument.

Initiatiefnemer zegt ruim 20 kandidaten te hebben die zich willen vestigen. In hoeverre is onderzocht of de gegadigden zich daadwerkelijk gaan vestigen. Zijn het slechts uitgesproken intenties? Dit is gelet op de impact op woongenot en woonbeleving onvoldoende. Er moeten meer garanties worden gegeven alvorens tot omvangrijke uitbreiding wordt besloten.

Reactie.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie op het eerste argument in de zienswijze van Univé Rechtshulp.

Conclusie. Deels gegrond. Naar aanleiding van het onderzoek worden de toelichting en de verbeelding aangepast.

Argument.

In hoofdstuk 5.2 van de structuurvisie staat m.b.t. de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein te Dwingeloo vermeld, dat die kleinschalig moet zijn. Die kleinschaligheid komt terug in het kaartmateriaal behorende bij de structuurvisie. De daarop ingetekende uitbreiding betreft een derde van het gebied wat nu in procedure is gebracht. Van kleinschaligheid is geen sprake. T.o.v. het huidige bedrijventerrein is sprake van meer dan een verdubbeling.

Reactie.

Het begrip kleinschalig op bladzijde 55 van de structuurvisie heeft inderdaad betrekking op het ruimte beslag/de oppervlakte. Het begrip kleinschalig is echter niet nader gedefinieerd. Het ging bij het in procedure gebrachte plan om een uitbreiding van netto circa 4,1 hectare uit te geven bedrijfskavels. De grond voor landschappelijke inpassing is daarbij buiten beschouwing gelaten. In het aangepaste plan betreft de uit te geven netto oppervlakte 3,4 hectare. De oppervlakte van het bestaande bedrijventerrein bedraagt netto 4,2 ha. De oppervlakte van het beoogde bedrijventerrein was in eerste instantie vergelijkbaar met het bestaande bedrijventerrein. In de gewijzigde opzet wordt de uitbreiding kleiner dan het bestaande terrein.

Op de kaart bij de structuurvisie, structuurkaarten Diever en Dwingeloo, staat d.m.v. een aanduiding de uitbreiding van het bedrijventerrein te Dwingeloo aangegeven. Het gebruikte symbool is algemeen van aard en is niet bedoeld een indicatie te geven van de grootte van het terrein. In een structuurvisie wordt het toekomstig beleid in hoofdlijnen aangegeven. De nadere en gedetailleerde uitwerking op perceelsniveau vindt plaats in een bestemmingsplan.

Conclusie. Ongegrond.

Argument.

Het is bekend met een uitbreiding van het bedrijventerrein al langer rekening wordt gehouden. Tegen die uitbreiding-sec richten de bezwaren zich niet. Het gaat om de schaal en de economische haalbaarheid van de plannen.

Reactie.

Indien met de schaal de oppervlakte wordt bedoeld dan is daaraan hiervoor aandacht besteed.

Schaal kan ook te maken hebben met de aard en omvang en bedrijven.

In dat verband zijn drie aspecten van belang.

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 worden 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 2500m². Opgemerkt wordt, dat er in artikel 3 een vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen voor het mogen samenvoegen van maximaal 2 percelen. De maximale oppervlakte mag dan 5000 m² zijn. Abusievelijk is 7500 m² vermeld. Dit zal worden gecorrigeerd. Die 5000 m² kan niet volledig worden bebouwd. Er moeten afstanden t.o.v. de perceelsgrens in acht worden genomen.

De zojuist genoemde vrijstelling mag maximaal 2 maal worden verleend. Er zouden dus 2 kavels verkocht kunnen worden die elk 5000m² groot zijn.

Ten derde, de bouwregels. Hiermee worden bedoeld: de afstand t.o.v. 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 2 gebieden verdeeld.

In hoofdstuk 6 van de plantoelichting is nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Omdat het een particulier initiatief betreft is geen exploitatieplan nodig, maar is het kostenverhaal geregeld door middel van een anterieure overeenkomst.

Conclusie. Ongegrond.

Argument.

Het is verstandig kleinschalig te beginnen en bij gebleken behoefte gefaseerd verder te gaan/uit te breiden.

Het plan dient zodanig flexibel te worden gemaakt dat in geval van stagnerende verkopen er garanties zijn op een duurzame landschappelijke inpassing.

Reactie.

Bij het ontwerp-bestemmingsplan is er voor gekozen het al dan niet gefaseerd uitgeven van de gronden aan de ontwikkelaar over te laten en niet juridisch in het bestemmingsplan vast te leggen. Redenen daarvoor waren de volgende. De ontwikkelaar moet adequaat kunnen inspelen op een actuele vraag vanuit de markt. In het bestemmingsplan is geregeld in welk deel de bedrijven tot en met de (milieu)categorie 2 en 3.2 zich mogen vestigen. Dit werkt qua uitgifte belemmerend.

Uit het bovenstaande blijkt dat dit standpunt is herzien. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek gedaan naar de ladder voor duurzame verstedelijking. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie op het eerste argument in de zienswijze van Univé Rechtshulp.

Het plangebied wordt verkleind. Dit heeft dus te maken met het behoefteaspect en niet met de door appellanten noodzakelijk gevonden duurzame landschappelijke inpassing. Deze is namelijk al gegarandeerd. Op grond van artikel 3.5.3 sub b. moet binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan met de aanleg van de landschappelijke inpassing zijn begonnen. Daaraan is een instandhoudingsplicht gekoppeld.

Conclusie. Deels gegrond. Naar aanleiding van het onderzoek worden de toelichting en de verbeelding aangepast.

Argument.

Het wordt betreurd dat de initiatiefnemer bij de planontwikkeling op geen enkele wijze de dialoog met de belanghebbenden/buurtbewoners is aangegaan. De gemeente heeft dat ook niet geïnitieerd wat ook wordt betreurd.

Reactie.

Omdat uitbreiding van het bedrijventerrein, mede gelet op wat hierover in de ruimtelijke structuurvisie is vermeld, vrij algemeen bekend was, is gekozen voor een (schriftelijke)

inspraakronde van 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015, die niet vooraf gegaan is door een informatieavond of iets dergelijks. Er is slechts één inspraakreactie binnengekomen. Gelet op het aantal en de aard daarvan was er geen aanleiding om na die periode tot het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan alsnog een informatieavond of iets dergelijks te organiseren.

Conclusie. Ongegrond.

4. Ambtshalve aanpassingen.

De provinciale Omgevingsvisie Drenthe is in 2014 geactualiseerd. De tekst in paragraaf 2.3.1. wordt hierop aangepast.

Ten onrechte is in de regels vermeld dat ter plaatse van de overgangszone alleen kantoorgebouwen met een bouwhoogte van 3,5 m mogen worden opgericht. Het gaat om de beperkte bouwhoogte, niet om de functie. Artikel 3.2.1 onder e wordt aangepast.

Op verzoek van initiatiefnemers wordt de begrenzing van de categorie-indeling aangepast.

In verband met jurisprudentie wordt de regeling over het parkeren en laden/lossen aangepast. Het gaat om de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en er wordt een bijlage bij de regels opgenomen.

5. Gevolgen voor het bestemmingsplan.

Toelichting.

De toelichting zal worden aangevuld met de conclusies uit de rapportage van adviesburo Kardol. Verder wordt de toelichting aangepast naar aanleiding van de verkleining van het plangebied.

In paragraaf 2.3.1. wordt de tekst van de provinciale Omgevingsvisie geactualiseerd.

Bijlage 7 (behoefte bedrijven) wordt vervangen door het rapport 'Ladder duurzame verstedelijking'.

Bijlage 8 (beeldkwaliteitsplan) wordt aangepast in verband met de verkleining van het plangebied.

De afbeeldingen waarop de begrenzing of een schetsinrichting van het plangebied staat worden aangepast.

Verbeelding.

De plangrens aan de zuidkant van het plangebied wordt gecorrigeerd zoals op onderstaand kaartfragment is aangegeven.



Regels

Artikel 3.2.1 onder e wordt aangepast.

De regeling voor het parkeren wordt aangepast (algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en er wordt een bijlage bij de regels opgenomen).

De bijlage 'Groenplan' wordt aangepast in verband met het verkleinen van het plangebied.

1 februari 2016