

Raadsbesluit nr. 9

Betreft:

Vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2013

overwegende:

- dat het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' vanaf 8 februari 2013 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding van de tervisielegging 39 zienswijzen tijdig zijn ingediend;
- dat naam en adres van de indieners van een zienswijze, de inhoud van de zienswijze en de gemotiveerde reactie daarop zijn verwoord in de 'zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerreinen' dat aan dit besluit is gehecht en wordt geacht van dit besluit deel uit te maken;
- dat de ingekomen zienswijzen hebben geleid tot een aantal inhoudelijke wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan;

gelet op artikel 3.1 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

B E S L U I T:

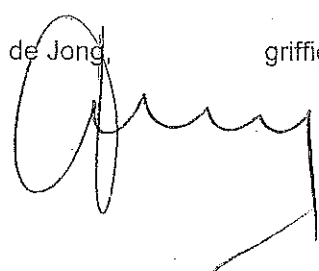
1. De zienswijzennotitie 'ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerreinen' met daarin opgenomen wijzigings-voorstellen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPBedrijventerrein-0401 met inachtneming van de in punt 1 genoemde zienswijzennotitie en daarin opgenomen wijzigingen vast te stellen;
3. De bij het besluit behorende volledige papieren verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' gewijzigd vast te stellen zoals onder punt 2 beschreven;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Vries, 28 mei 2013

De raad voornoemd,


F.A. van Zuilen

voorzitter


J.L. de Jong

griffier

gemeente
Tynaarlo



Zienswijzennotitie
ontwerp-bestemmingsplan
'Bedrijventerreinen'

7 mei 2013

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Indieners van een zienswijze	4
3	Overzicht ingediende zienswijzen	6
4	Beslissing op ingediende zienswijzen	25

1 Inleiding

De gemeente Tynaarlo is in 2004 gestart met het actualiseren van alle bestemmingsplannen. De belangrijkste aanleiding hiervoor is dat de Wet ruimtelijke ordening ons verplicht de bestemmingsplannen tijdig te herzien. Een van de bestemmingsplannen die herzien moesten worden zijn de bestemmingsplannen voor onze bedrijventerreinen. Op dit moment gelden voor onze bedrijventerreinen verschillende bestemmingsplannen. Voor al deze plannen komt één nieuw bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' in de plaats.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' gaat over 6 bedrijventerreinen in onze gemeente. Het betreft de volgende terreinen:

- Barenbrug in Yde;
- Bedrijventerrein tegenover Groningen Airport Eelde;
- Bedrijventerrein Bolwerk in Zuidlaren;
- Bedrijventerrein Vriezerbrug in Tynaarlo;
- Bedrijventerrein De Groeve;
- Bedrijventerrein De Punt (Bloemenveiling en omgeving).

Gelet op de vele belangen hebben wij er voor gekozen om bij dit traject alle belanghebbende partijen actief te betrekken. Zo zijn we gestart met workshops over globaal bestemmen op bedrijventerreinen. Daarnaast zijn (interne) workshops gehouden over de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan. Uit deze bijeenkomsten zijn een aantal beleidsuitgangspunten ontstaan. Deze zijn verwerkt in een nota van uitgangspunten bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' (NvU).

De concept NvU hebben we vervolgens voorgelegd aan de Ondernemers Federatie Gemeente Tynaarlo. Hun adviezen en opmerkingen hebben wij grotendeels verwerkt in de uiteindelijke nota. Vervolgens hebben wij de NvU aan het brede publiek en diverse overleginstanties voorgelegd. Na de terinzagelegging medio 2012 heeft de gemeenteraad de nota van uitgangspunten op 20 november 2012 vastgesteld. De nota van uitgangspunten is vervolgens vertaald naar het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' heeft met ingang van vrijdag 8 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De tervisielegging is op 6 februari 2013 bekendgemaakt door plaatsing in de Oostermoer/Noordenveld, de Staatscourant en op onze website. Tevens zijn alle ondernemersverenigingen hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

Het bestemmingsplan kon vanaf 8 februari 2013 in het gemeentehuis, Kornoeljeplein 1 te Vries, worden ingezien. Tevens is de mogelijkheid geboden om een afspraak te maken voor inzage van het bestemmingsplan gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten kantooruren. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Voorts kon het ontwerp-bestemmingsplan via onze website www.tynaarlo.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden geraadpleegd en gedownload. Tot slot is op 27 februari 2013 in Herberg Tio in Vries van 10:00 uur tot 21:00 uur een inloopbijeenkomst voor alle betrokkenen en belangstellenden georganiseerd.

Ter uitvoering van artikel 3.1.1 Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) is het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' aan diverse overleginstanties gezonden. Ook heeft de Commissie Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe het bestemmingsplan beoordeeld.

2 Indieners van een zienswijze

Gedurende de termijn van terinzagelegging, kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een reactie op het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' kenbaar maken. Van de mogelijkheid om een reactie in te dienen is door de volgende personen, bedrijven en instellingen gebruik gemaakt:

Barenbrug

01. Royal Barenbrug Group	Postbus 1338	6501 BH NIJMEGEN
02. Dorpsbelangen Yde De Punt	p/a Molenweg 16	9494 RH YDE

Bedrijventerrein Bolwerk

03. Alsema bv	Postbus 153	9470 AD ZUIDLAREN
04. E.P. Blaauw juridisch advies	Postbus 10075	1001 EB AMSTERDAM
05. Sprookjeshof BV	Groningerstraat 10	9471 AR ZUIDLAREN
06. Schildersbedrijf Luikens	Groningerstraat 17a	9471 AP ZUIDLAREN
07. Stichting De Wachter	p/a Schutsweg 44	9475 PL ZUIDLAREN
08. Elzinga interieurbouw	p/a Veenplasweg 35	9471 RB ZUIDLAREN

Bedrijventerrein Vriezerbrug

09. Vakgarage Plantinga	Tienelsweg 2	9471 PB ZUIDLAREN
10. Autobedrijf A. Wekema	Nijverheidsweg 13	9482 WB TYNAARLO
11. Willem Rietman interieur	Nijverheidsweg 6	9482 WB TYNAARLO
12. Tynaarlo Real Estate X bv	Exportweg 12	9482 WP TYNAARLO
13. Tynaarlo Real Estate bv	Exportweg 12	9482 WP TYNAARLO
14. Pieters Tynaarlo bv	Exportweg 12	9482 WP TYNAARLO
15. Tynaarlo Real Estate V bv	Exportweg 12	9482 WP TYNAARLO
16. Dhr. G. Pieters	Exportweg 12-14	9482 WP TYNAARLO
17. Pieters Tynaarlo vastgoed bv	Exportweg 12	9482 WP TYNAARLO
18. Dhr. H.J. Roelofs	Transportweg 9	9482 WN TYNAARLO
19. Dhr. A.J. Schultink	Exportweg 21	9482 WP TYNAARLO
20. Dhr. G.J. Grootjans	Watermolendijk 3	9482 TD TYNAARLO
21. Dhr. B. Vriezema	Vriezerweg 16a	9482 TB TYNAARLO
22. Safety company bv	Industrieweg 11-13	9482 TG TYNAARLO
23. Dhr. T. Pit	Meerweg 4	9482 TE TYNAARLO
24. C. Wekema & K. Nanninga	Industrieweg 7-9	9482 TG TYNAARLO
25. Dutchbag bv / Pare beheer bv	Handelsweg 14	9482 WE TYNAARLO
26. Fam. A.R. Kamphuis	Meerweg 2	9482 TE TYNAARLO
27. Dhr. A. Wassen	Watermolendijk 4	9482 TD TYNAARLO
28. Dhr. A.E. de Vries	Ambachtsweg 2-4	9482 WD TYNAARLO
29. Dhr. A.C.M. van Son	Vriezerweg 2	9482 TB TYNAARLO

Bedrijventerrein De Punt & overzijde Groninger Airport Eelde

30. Fam. De vries	Burg. J.G. Legroweg 77	9761 TB EELDE
31. Fam. H. Strating	Burg. J.G. Legroweg 75	9761 TB EELDE
32. Heren Van der Goot	Burg. J.G. Legroweg 74	9761 TB EELDE
33. Fam. A. Vijfschaft	Burg. J.G. Legroweg 73	9761 TB EELDE
34. Fam. J. Jongsma	Burg. J.G. Legroweg 71	9761 TB EELDE

Overleginstanties

35. Waterbedrijf Groningen	Postbus 24	9700 AA GRONINGEN
36. Luchtvaartverkeersleiding Nederland	Postbus 75200	1117 ZT SCHIPHOL
37. NV Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
38. Provincie Drenthe	Postbus 122	9400 AC ASSEN
39. Waterschap Hunze & Aa's	Postbus 195	9640 AD VEENDAM

De zienswijzen konden worden ingediend tot vrijdag 22 maart 2013, waarbij volgens de jurisprudentie de datum van verzending doorslaggevend is. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In het volgende hoofdstuk worden de zienswijzen van een inhoudelijke reactie voorzien.

3 Overzicht ingediende zienswijzen

Hieronder worden de ontvangen zienswijzen per bedrijventerrein beknopt weergegeven en van een reactie voorzien. Daar waar nodig zal het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' worden aangepast.

Terrein Barenbrug in Yde

Zienswijze 1: Royal Barenbrug Group

De zienswijze richt zich op het grondverwerkingsbedrijf aan de Duinstraat in Yde. Verzocht wordt de beperking ten aanzien van de bouwhoogte uit het bestemmingsplan te verwijderen. Tevens geeft men aan een aantal jaren geleden, gelet op het karakter van het bedrijf en de bedrijfsvoering, de gemeente te hebben gevraagd naar de mogelijkheden voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar wonen. Graag verneemt men de huidige visie hieromtrent.

Onze reactie:

Het grondverwerkingsbedrijf Royal Barenbrug Group aan de Duinstraat in Yde valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Yde – Grondverwerkingsbedrijf' en heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden nader aangeduid als grondverwerkingsbedrijf'. De bouwregels geven een maximale bouwhoogte van 10m en een bebouwingspercentage van 50%. Beide maten en het bouwvlak zijn overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Het nieuwe bestemmingsplan vormt daardoor geen beperking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' maakt onderdeel uit van een actualisering. Dit betekent dat de bestaande situatie voor wat betreft bebouwing en gebruik wordt voorzien van een actuele planologische regeling. Naar aanleiding van de zienswijze is contact geweest met de indiener. Zodra de plannen van Royal Barenbrug Group concreet zijn kunnen wij separaat kijken of en in hoeverre hier medewerking aan verleend kan worden.

Zienswijze 2: Vereniging voor Dorpsbelangen Yde de Punt

Aan de oostzijde van het terrein Barenbrug is op de verbeelding een gedeelte ingetekend als 'Bedrijventerrein'. Dit betreft echter een groenstrook en een zandpad. Verzocht wordt deze groenstrook als 'Groen' te bestemmen en het openbare zandpad de bestemming 'Verkeer' te geven.

Onze reactie:

Het terrein Barenbrug valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Yde – Grondverwerkingsbedrijf'. De groenstrook en het zandpad behoren ook tot dit bestemmingsplan, zijn in eigendom van het grondverwerkingsbedrijf en hebben hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden nader aangeduid als grondverwerkingsbedrijf'. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen en wegen mogelijk. Bebouwing is daarentegen niet toegestaan.

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Bedrijventerrein' en hierbinnen zijn groenvoorzieningen en wegen/paden tevens mogelijk. Ook hier is bebouwing uitgesloten. De groenstrook en het zandpad zijn daarmee positief bestemd.

Na overleg met Royal Barenbrug Group stellen wij voor niet aan de zienswijze tegemoet te komen aangezien het gebruik als groenstrook en zandpad reeds positief bestemd zijn binnen de gebiedsbestemming 'Bedrijventerrein'. Tevens zouden bestaande gebruiksmogelijkheden hierdoor ingeperkt worden. Het zandpad ligt deels binnen onderhavig bestemmingsplan en deels binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Gelet hierop stellen we voor aansluiting te zoeken bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' en op te nemen dat zandpaden niet verhard mogen worden.

Bedrijventerrein Bolwerk in Zuidlaren

Zienswijze 3: Alsema bv

Op een gedeelte van het terrein van Alsema bv ligt de zonering 'bedrijf tot en met categorie 2'. Verzocht wordt deze zone in verband met eventuele toekomstige ontwikkelingen/uitbreidingen te verplaatsen tot op de buitengevel van het pand. Verder wordt bezwaar gemaakt tegen de archeologische verwachtingswaarde op drie kadastrale percelen welke in bezit zijn van Alsema bv.

Onze reactie:

Alsema bv bevindt zich aan de Havenstraat in Zuidlaren. Aan deze straat liggen ook een paar reguliere woningen. Milieuwetgeving bepaald dat het woon- en leefklimaat van deze woningen beschermd moet worden. Het beschermingsgebied is op de verbeelding aangegeven. Binnen deze zone mogen bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 . Het beschermingsgebied (aanduiding bedrijf tot en met categorie 2) is wettelijk bepaald en kan niet aangepast worden. Deze zonering is op grond van het huidige bestemmingsplan 'Sprookjeshof en Bolwerk kern Zuidlaren' ook al van kracht. De zone is in dit bestemmingsplan echter niet op plankaart weergegeven, maar verbaal geregeld in de voorschriften.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' kent een afwijkingsbevoegdheid om binnen het beschermingsgebied bedrijven uit een hogere milieucategorie toe te staan (tot en met categorie 3.1). Bedrijven moeten in dat geval kunnen voldoen aan de voorwaarden uit de milieuwetgeving. Alsema bv en een eventuele toekomstige opvolger kunnen de bedrijfsactiviteiten binnen de zonering 'bedrijf tot en met categorie 2' gelet op bovenstaande uit blijven oefenen. In het vigerend bestemmingsplan 'Sprookjeshof en Bolwerk kern Zuidlaren' is eenzelfde regeling in de voorschriften opgenomen. Deze is echter duidelijker geformuleerd. Voorgesteld wordt deze regeling over te nemen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'.

Op een gedeelte van de percelen behorende bij Alsema bv ligt inderdaad een archeologische verwachtingswaarde. Door een wijziging in de Monumentenwet in 2007 is de gemeente wettelijk verplicht bij het

opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische resten. Om dit zo goed mogelijk te kunnen doen hebben wij in 2012 een archeologische beleids- en advieskaart op laten stellen door bureau BAAC uit Deventer. De aanduiding op de archeologische beleidskaart is doorvertaald naar het bestemmingsplan.

De betreffende percelen van indiener kennen de aanduiding 'archeologische verwachting 2'. Gelet op de ligging en vondsten in de directe omgeving is deze aanduiding toegekend. Voor deze percelen geldt een onderzoeksvrijstelling bij de eerste 30cm en voor aanvragen voor bodemingrepen kleiner dan 1.000m². Gelet op de wettelijke verplichting stellen wij voor het bestemmingsplan op dit punt niet te wijzigen.

Zienswijze 4: E.P. Blaauw (juridisch) advies procedures botenzaken

Namens cliënt wordt bezwaar gemaakt tegen het niet toestaan van een ligplaats voor woonschepen in de bestemming 'Water'. Dit is apart aangezien wonen op het water een volledig geaccepteerde woonvorm is en in de Huisvestingswet de ligplaats woonruimte is. Ook in de woningwet is een woonboot een woning. In het plangebied liggen al decennia lang woonboten. Deze zijn door een samenvoeging van de APV weggevoerd. Verzocht wordt in de bestemming wonen op het water mogelijk te maken.

Onze reactie:

De locatie waar de betreffende woonboot ligt valt op dit moment onder de werking van het bestemmingsplan 'Sprookjeshof en Bolwerk kern Zuidlaren' en kent hierin de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn woonboten niet toegestaan. In het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is dit bestemd. Zoals bekend zijn hieromtrent sinds 1998 diverse procedures gevoerd tot aan de Rechtbank en de Raad van State. Ook is recentelijk een vooraankondiging last onder bestuursdwang verzonden. Wij zien geen aanleiding om van ons standpunt af te wijken. Gezien het reeds ingezette handhavingstraject is het bovendien aannemelijk dat de strijdige situatie binnen de planperiode wordt beëindigd. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' op dit punt niet te wijzigen.

Zienswijze 5: Sprookjeshof bv

Het parkeerterrein van het Sprookjeshof valt binnen het plangebied en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'Parkeerterrein'. Een gedeelte van het parkeerterrein heeft echter de aanduiding 'kanovijver'. Verzocht wordt deze aanduiding te verwijderen en dit gebied ook aan te duiden als 'Parkeerterrein'.

De bestemming 'Bedrijventerrein' kan leiden tot discussie ten aanzien van bebouwing en gebruik. Het Sprookjeshof wordt bijvoorbeeld niet genoemd in de doeleindenomschrijving. Voorgesteld wordt om voor wat betreft de bestemming aansluiting te zoeken bij het vigerend bestemmingsplan voor het Sprookjeshof zelf en het terrein te bestemmen als 'dagrecreatie' nader aangeduid als 'parkeerterrein'.

Onze reactie:

Langs de Groningerstraat bevindt zich de parkeerplaats van het Sprookjeshof. Een gedeelte van deze parkeerplaats kent op dit moment de planologische mogelijkheid tot het realiseren van een vijver ten behoeve van kanoverhuur. Dit is echter niet gerealiseerd, maar recentelijk verhard ten behoeve van parkeren. Voorgesteld wordt het vijvergedeelte in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik, zijnde parkeerterrein. Om onduidelijkheden weg te nemen stellen we tevens voor in de regels op te nemen dat op gronden met de aanduiding 'Parkeerterrein' bebouwing niet is toegestaan.

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het parkeerterrein de bestemming 'Bedrijventerrein' nader aangeduid met 'Parkeerterrein'. Voor de uitbreiding van het Sprookjeshof is in 2009 het bestemmingsplan 'Zuidlaren – Sprookjeshof' onherroepelijk geworden. Het Sprookjeshof kent hierin de bestemming 'Dagrecreatie'. Het parkeerterrein is niet in dit bestemmingsplan opgenomen, maar valt onder het bestemmingsplan 'Sprookjeshof en Bolwerk kern Zuidlaren'. Gelet op het streven naar eenduidigheid kunnen wij ons vinden in het standpunt van het Sprookjeshof en stellen voor het parkeerterrein te bestemmen als Dagrecreatie met de nadere aanduiding 'Parkeerterrein'. Uit overleg met de indiener van de zienswijze kwam naar voren dat aan de oostzijde van het parkeerterrein een strook agrarisch in gebruik is. Voorgesteld wordt deze strook als zodanig te bestemmen.

Zienswijze 6: Schildersbedrijf Luikens

Bezwaar wordt gemaakt tegen de perceelsgrens van het Bolwerk 2c in Zuidlaren. Op de verbeelding staat de loods op de perceelsgrens. Dit is echter niet correct. Door de gemeentelijke landmeter is destijds aangegeven dat de loods één meter uit de perceelsgrens staat. Verzocht wordt de kadastrale grens alsnog aan te passen op de verbeelding.

Onze reactie:

De verbeelding bij het bestemmingsplan kent als onderlegger de digitale kadastrale kaart en de grootschalige basiskaart Nederland. De inmetingen voor de Kadastrale kaart worden verzorgd door het Kadaster. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij het veldwerk bij het Kadaster opgevraagd. Het veldwerk geeft de maten aan zoals door het Kadaster en de verkoper, in aanwezigheid van de koper, is uitgezet. Deze toont eenzelfde situatie als op de kadastrale kaart zichtbaar is. Aangezien een aanpassing van de kadastrale kaart buiten bereik van het bestemmingsplan valt adviseren wij indiener contact op te nemen met het Kadaster en bezwaar aan te tekenen tegen het veldwerk. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet aan te passen.

Zienswijze 7: Stichting Koren- en Oliemolen 'De Wachter'

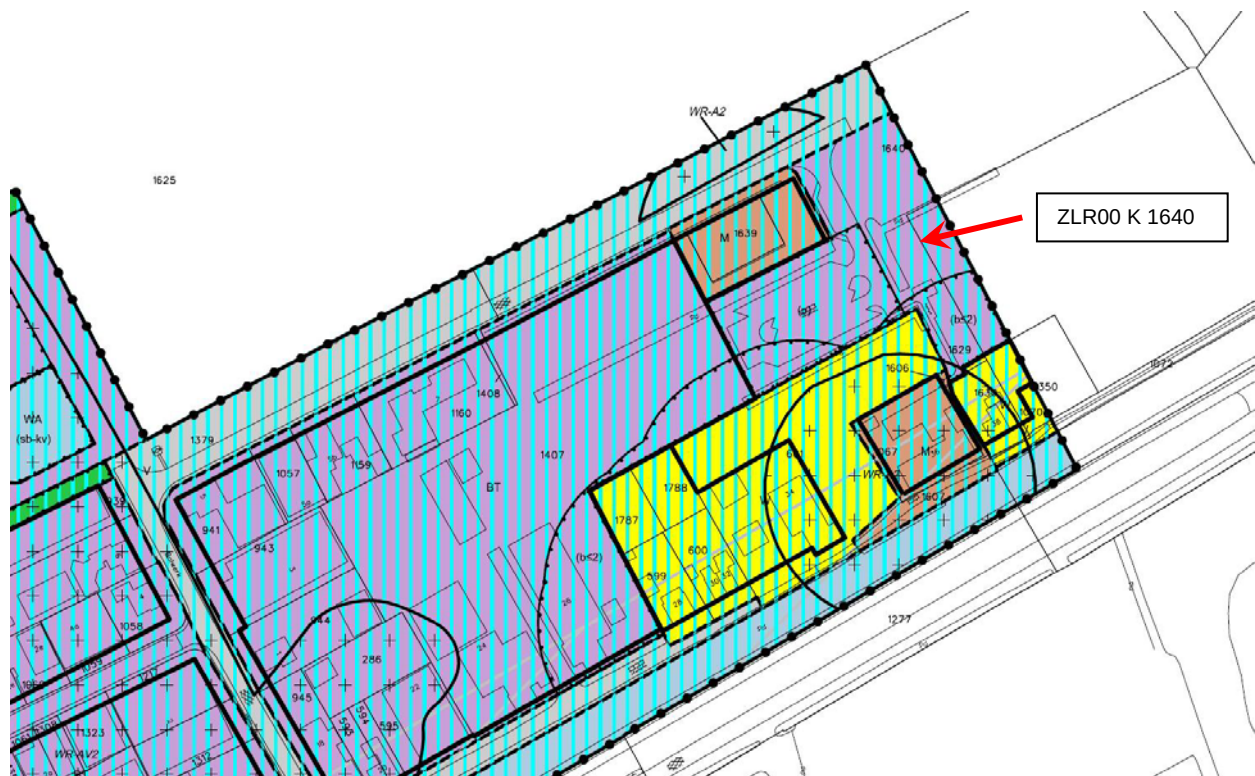
Op de verbeelding hebben enkel de molen en de uitbreiding aan het Bolwerk een maatschappelijke bestemming gekregen. De rest van het terrein met onder meer de parkeerplaats en ontsluitingswegen hebben de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Verzocht wordt dit tevens een maatschappelijke bestemming te geven.

Gelet op toekomstige uitbreidingsplannen wordt tevens verzocht een deel van het kadastrale perceel ZLR00 K1640 een maatschappelijke bestemming te geven. Deze plannen zijn er op gericht om meer samenhang te krijgen tussen de molen en de nieuwbouw 'Drieks Dele' door de bouw van een centraal entreegebouw en betere ontsluiting.

Onze reactie:

De molen, het museum en de directe omgeving vallen op dit moment onder de werking van het bestemmingsplan 'Sprookjeshof en Bolwerk kern Zuidlaren'. Deze kennen inderdaad een maatschappelijke bestemming, te weten 'Museale voorzieningen, parkeerterrein en wegverkeer'.

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' hebben de molen en het museum de bestemming 'Maatschappelijk' en de directe omgeving is bestemd als 'Bedrijventerrein' zonder bouwmogelijkheid. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is het mogelijk de directe omgeving van de molen en het museum te gebruiken voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeren, fiets- en voetpaden en groenvoorzieningen. Daarmee is het huidige gebruik in feite reeds positief bestemd. Gelet op uniformiteit stellen we voor aan de zienswijze tegemoet te komen en de directe omgeving (in casu het perceel ZLR00 K 1640) de bestemming 'Maatschappelijk' te geven. Bebouwing blijft uitgesloten.



ding wordt reeds separaat besproken. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.

Zienswijze 8: Elzinga Interieurbouw

De zienswijze betreft het perceel Havenstraat 30 – 32 in Zuidlaren. Elzinga Interieurbouw is voornemens dit perceel/pand aan te kopen en hier zijn bedrijf te vestigen. Dit is gelet op de woonbestemming echter niet mogelijk. Verzocht wordt de woonbestemming om te zetten in een bedrijvenbestemming.

Onze reactie:

Het perceel Havenstraat 30-32 in Zuidlaren heeft in het huidige bestemmingsplan 'Sprookjeshof en Bolwerk kern Zuidlaren' twee bestemmingen. De voorzijde van het perceel heeft de bestemming 'Wonen' en de achterzijde de bestemming 'Bedrijven'.

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' heeft het gehele perceel de bestemming 'Wonen' overeenkomstig het huidig gebruik. Aangezien indiener het perceel nog niet definitief verworven heeft achten wij het niet wenselijk de bestemming op voorhand geheel aan te passen. Voor dergelijke situaties kent het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' een wijzigingsbevoegdheid welke de woonbestemming te zijner tijd omzet naar de gewenste bedrijvenbestemming.

Bedrijventerrein Vriezerbrug in Tynaarlo

Zienswijze 9: Vakgarage Plantinga

Op het perceel Watermolendijk 1 in Vries rust de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning. Het perceel kent echter de nadere aanduiding 'aandachtsgebied wegverkeerslawaaï' waardoor aan geluidsnormering voldaan moet worden. Gelet op de ligging van het perceel wordt verzocht deze nadere aanduiding niet van toepassing te verklaren op genoemd perceel.

Onze reactie:

Genoemd perceel aan de Watermolendijk kent de aanduiding 'Aandachtsgebied wegverkeerslawaaï'. In deze zone is het mogelijk een bedrijfswoning op te richten, mits de geluidsbelasting van het gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrens waarde of door akoestisch onderzoek aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. Het aandachtsgebied is een vereiste vanuit de Wet geluidhinder. Deze zone kan derhalve niet worden aangepast of buiten beschouwing worden gelaten. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet aan te passen.

In de zienswijze wordt gesproken over de realisatie van een bedrijfswoning aan de Watermolendijk. Wellicht ten overvloede willen wij de indiener er op wijzen dat voor het oprichten van een bedrijfswoning een bedrijf ter plaatse gevestigd dient te zijn.

Zienswijze 10: Autobedrijf A. Wekema

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de zijdelingse afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens. Verzocht wordt de huidige afstandsmaat (3 meter) uit het bestemmingsplan 'Vriezerbrug' te blijven hanteren.

Onze reactie:

De afstand tussen het bedrijfsgebouw en de zijdelingse perceelsgrens is in het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' vastgelegd op minimaal 5 meter. Dit heeft te maken met een gewijzigde plansystematiek ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen. Door te kiezen voor een meer globale manier van bestemmen hebben we niet meer vastgelegd waar bedrijven in bepaalde milieucategorieën zich mogen vestigen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens verschilt echter per milieucategorie. Hierdoor hebben we de afstand voor bedrijven in de hoogste milieucategorie tot de zijdelingse perceelsgrens (5 meter) aangehouden.

Voor nieuwbouw kan indien noodzakelijk hier op grond van artikel 3.5 van de regels van afgeweken worden zodat bedrijfsgebouwen op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd kunnen worden. Voor het uitbreiden van bestaande bedrijfsgebouwen die reeds op minder dan 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens staan is in de regels opgenomen dat de afstand niet minder mag bedragen dan de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Kortom; de afstandmaat uit het huidige bestemmingsplan blijft gehandhaafd, maar is op een andere manier verwoord. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.

Zienswijzen 11 tot en met 23: diverse ondernemers Vriezerbrug

Een aantal ondernemers op bedrijventerrein Vriezerbrug in Tynaarlo heeft een gelijkkluidende zienswijze ingediend. In deze zienswijze wordt bezwaar gemaakt ten aanzien van onderstaande punten:

De vloeroppervlakte voor zelfstandige kantoren is gemaximaliseerd tot ten hoogste 50% van het bedrijfsgebouw. Gelet op de huidige economische situatie is uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden in de zin van het gebruik van het gehele gebouw voor kantoren zeer gewenst, zo niet noodzakelijk. Ten onrechte wordt enkel van het gestelde maximum afgeweken voor het perceel aan de Transportweg 13 in Tynaarlo. Voor alle bedrijfsgebouwen die op dit moment volledig als kantoorruimte in gebruik zijn dient deze afwijking opgenomen te worden.

In het ontwerp-bestemmingsplan is voor bedrijfswoningen een functionele binding opgenomen. Dit is onaanvaardbaar aangezien de bewoner zal moeten verhuizen wanneer de bedrijfsvoering wordt gestaakt. Bij verkoop van het bedrijf zal de bedrijfswoning ook verkocht moeten worden wat in de huidige tijd ondoenlijk zal blijken. Versoepeling van de regeling is derhalve noodzakelijk om schrijnende situaties en structurele leegstand te voorkomen, vooral voor de reeds bestaande bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Vriezerbrug.

Tot slot wordt in het plan voorgeschreven dat de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens niet minder dan 5m mag bedragen. Ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijven tot en met categorie 2' is dit niet minder dan 3m. Deze afstandmaten beperken nodeloos de mogelijkheden van het perceel en vinden geen rechtvaardiging in de te hanteren richtafstanden tussen bedrijven.

Onze reactie:

Kantoren zijn op dit moment per bedrijventerrein divers geregeld. Op het bedrijventerrein Bolwerk in Zuidlaren zijn kantoren bijvoorbeeld op een beperkt aantal percelen toegestaan. Kantoren zijn op het bedrijventerrein Vriezerbrug uitsluitend toegestaan voor zover deze zijn aan te merken als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf. De ruimtelijke impact en uitstraling van zelfstandige kantoren hoeft niet per definitie negatief te zijn voor de omgeving. Gelet hierop hebben wij, passend bij lokale bedrijvigheid en reeds bestaande situaties, zelfstandige kantoren binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk willen maken. Wij hebben geconcludeerd dat aan vorenstaande kan worden voldaan door voor zelfstandige kantoren een maximum van 50% van de vloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw op te nemen. Een verdere verruiming van de mogelijkheden is niet wenselijk gelet op bestaande provinciale afspraken betreffende vestiging van kantoren in Assen en Groningen.

Uit dossieronderzoek blijkt dat naast het genoemde perceel Transportweg 13 in Tynaarlo ook voor de percelen Handelsweg 16-16d in Tynaarlo en Havenstraat 6 in Zuidlaren van dit percentage moet worden afgeweken. Voor deze percelen is of een ontheffing gevoerd of is reeds op grond van het huidige bestemmingsplan 'Sprookjeshof en Bolwerk kern Zuidlaren' toegestaan het bedrijfspand volledig als kantoor te gebruiken. Voor deze percelen stellen wij dan ook voor van het maximum percentage van 50% van het vloeroppervlak af te wijken.

In de zienswijze wordt gesteld dat op dit moment meerdere panden volledig als kantoor in gebruik zijn. Voor deze panden is echter een vergunning afgegeven voor het gebruik als zelfstandig kantoor wat niet het gestelde maximum van 50% aan vloeroppervlak te boven gaat. Toestaan dat meer panden volledig als kantoor mogen worden gebruikt is gelet op eerder genoemd provinciaal beleid en regionale afspraken bovendien niet mogelijk.

In de zienswijze wordt verder ingegaan op bedrijfswoningen. In de huidige bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen is het oprichten van een bedrijfswoning alleen mogelijk als deze noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Uit vaste jurisprudentie vloeit echter voort dat het nauwelijks aannemelijk kan worden gemaakt dat een bedrijfswoning bij een bedrijf noodzakelijk is. Dit is enkel het geval bij levende have. Daardoor is het oprichten en het gebruik van een bedrijfswoning vrijwel altijd in strijd met deze voorwaarde. Concreet betekent dit dat bij verkoop de bedrijfswoning volgens de huidige bestemmingsplannen niet in gebruik kan worden genomen door de nieuwe eigenaren aangezien deze de noodzakelijkheid niet kunnen aantonen. Bij het staken van de bedrijfsvoering cq. particulier gebruik is op dit moment ook al sprake van strijdig gebruik.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' heeft mede daarom het noodzakelijkheidvereiste losgelaten en opgenomen dat een bedrijfswoning mogelijk is als de bewoner een functionele binding met het bedrijf heeft. Hiervan is sprake als deze persoon:

- *een dienstverband van 18 uur bij het bedrijf heeft;*
- *als er geen dienstverband is, zijn hoofdkomen uit het bedrijf genereert.*

Deze regeling is een versoepeling van het noodzakelijkheidvereiste en kan juist bijdragen aan het verminderen van de in de zienswijze genoemde schrijnende situaties en structurele leegstand. Het volledig loslaten van de binding tussen bedrijfswoning en bedrijfspand is niet mogelijk aangezien door het realiseren van particuliere woningen op een bedrijventerrein, bedrijven door bijvoorbeeld milieuwetgeving belemmerd kunnen worden in hun bedrijfsactiviteiten. Milieuwetgeving kijkt namelijk enkel naar het planologisch toegestane gebruik. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen.

De regeling voor de afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens is eveneens aan de orde gesteld in zienswijze 10. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar onze reactie op deze zienswijze.

Zienswijze 24: de heer C. Wekema en mevrouw K. Nanninga

De zienswijze ziet op de regeling voor bedrijfswoningen. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen functionele binding is niet aanvaardbaar nu dit betekent dat de bewoner zal moeten verhuizen bij bedrijfsbeëindiging.

Onze reactie:

De regeling voor bedrijfswoningen is eveneens aan de orde gesteld bij zienswijzen 11 tot en met 23. Voor een inhoudelijke reactie op bovenstaande zienswijze wordt verwezen naar onze reactie op deze zienswijzen.

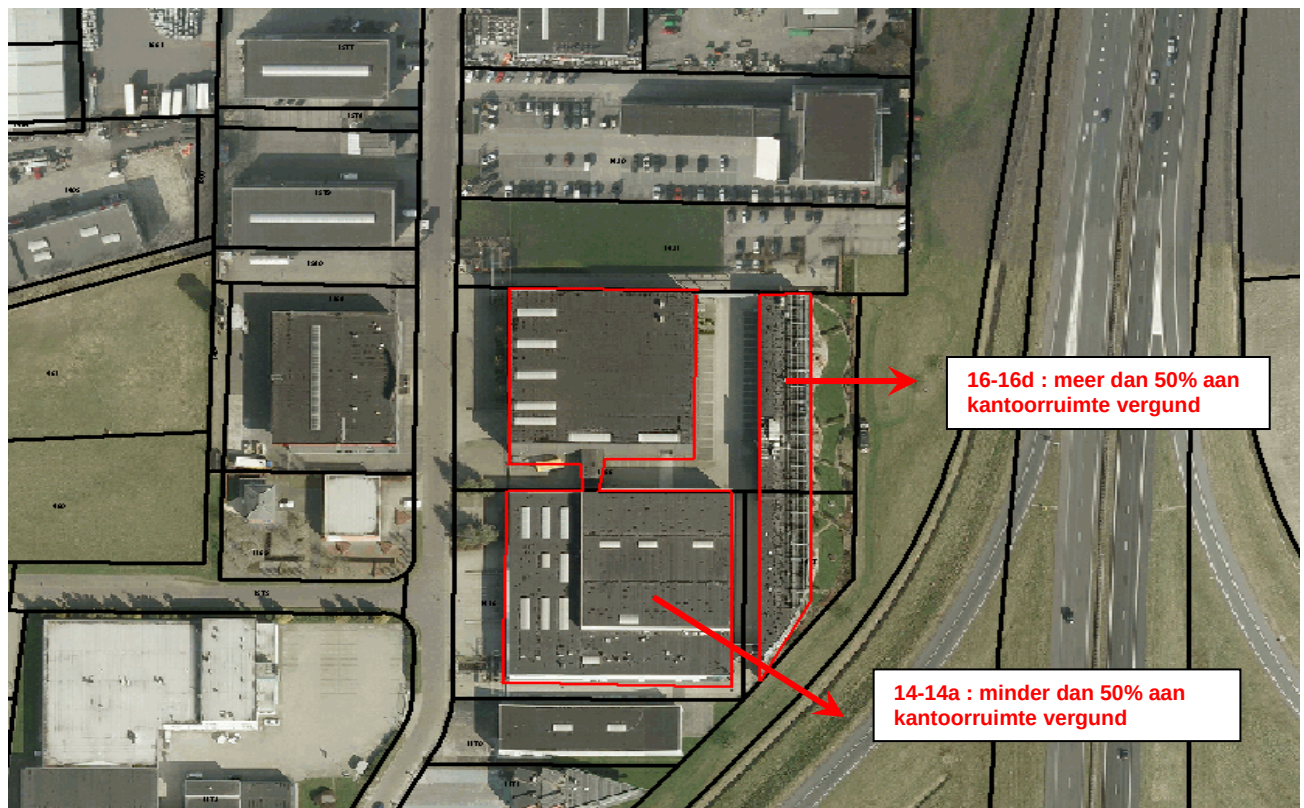
Zienswijze 25: Dutchbag bv

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' wordt gesproken over een maximaal vloeroppervlak voor zelfstandige kantoren. Graag verneemt men wat dit betekent voor hun eigendommen op bedrijventerrein Vriezerbrug. Men gaat er vanuit dat de bestaande gebruiksmogelijkheden ten aanzien van kantoren behouden blijft. Dutchbag bv is tevens een van de indieners van de eerder genoemde gelijkluidende zienswijze.

Onze reactie:

In artikel 3 van het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is opgenomen dat ten hoogste 50% van het vloeroppervlak van het bedrijfsgebouw mag worden gebruikt als zelfstandig kantoor. Voor het perceel aan de Transportweg 13 in Tynaarlo is gezien de verstrekte vergunning een uitzondering gemaakt. Uit dossieronderzoek blijkt dat voor uw perceel Handelsweg 16-16d in Tynaarlo tevens een uitzondering gemaakt dient te worden. Blijkens de bouwvergunning mag dit pand voor meer dan 50% als kantoor gebruikt

worden. Voorgesteld wordt de regels in het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming te brengen met de bouwvergunning.



De bouwvergunningen voor het pand Handelsweg 14-14a in Tynaarlo voldoen aan het in de regels gestelde maximum percentage van 50%. Voor deze percelen hoeft het bestemmingsplan niet aangepast te worden. Voor de beantwoording van de gelijkkluidende zienswijze wordt verwezen naar onze reactie op zienswijzen 11 tot en met 23.

Zienswijze 26: Familie A.R. Kamphuis

Sinds 1990 woont de indiener van de zienswijze aan de Meerweg 2 in Tynaarlo. Destijds is de woonbestemming gewijzigd in een bedrijvenbestemming aangezien dit de bouw van loods met damwandprofiel mogelijk maakte. Eigenaren hebben echter nooit de intentie gehad een bedrijf te starten en zijn buitenhuis werkzaam. Verzocht wordt het perceel Meerweg 2 in Tynaarlo te voorzien van de aanduiding 'Wonen'.

Onze reactie:

In de jaren '70 is de woning aan de Meerweg 2 in Tynaarlo gebouwd. Vervolgens is deze nog een aantal malen verbouwd. Eind jaren '90 is een bouwvergunning aangevraagd en verleend voor de uitbreiding van de woning en de bouw van een schuur. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vriezerbrug 2^e fase' was op dat moment vigerend. Het perceel kende in dat bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven'. Binnen deze bestemming waren bestaande woningen toegestaan. De woning aan de Meerweg 2 was op dat moment een bestaande woning en daarmee positief bestemd. In het latere bestemmingsplan 'Vriezerbrug' heeft het

perceel wederom een bedrijvenbestemming gekregen. De aanduiding 'wonen' is echter niet toegekend, waardoor de woning en schuur onder het overgangsrecht zijn geplaatst. Aangezien de woning en schuur zijn vergund ten behoeve van woondoeleinden en het gebruik sindsdien niet is gewijzigd, stellen wij voor in onderhavig bestemmingsplan de aanduiding 'wonen' aan het perceel toe te kennen.

Zienswijze 27: De heer A. Wassen

De woning aan de Watermolendijk 4 in Tynaarlo is in het ontwerp-bestemmingsplan als bedrijfswoning bestemd. Deze woning is echter door de gemeente verkocht als boerderij/woning. Verzocht wordt de woning de aanduiding 'Wonen' toe te kennen.

Onze reactie:

Het perceel aan de Watermolendijk 4 in Tynaarlo heeft in het huidige bestemmingsplan 'Vriezerbrug' een bedrijvenbestemming. Hierdoor is het destijds vergunde woongebruik uit het daarvoor geldende bestemmingsplan onder het overgangsrecht geplaatst. Aangezien het pand is verkocht als reguliere woning en het hoofdgebruik sindsdien niet gewijzigd is stellen wij voor de aanduiding 'wonen' aan het perceel toe te kennen. De bestemming 'Bedrijventerrein' blijft gehandhaafd.

Zienswijze 28: De heer A.E. de Vries

De zienswijze richt zich op het onderscheid tussen bedrijfswoningen en reguliere woningen. Naar de mening van de heer De Vries dient de groep reguliere woningen om de volgende redenen te worden uitgebreid:

- bij verwerving van de gronden is niet gesproken over enige belemmeringen ten aanzien van het gebruik van de woning na het staken van de onderneming.
- Als het ontwerp-bestemmingsplan zo doorgaat is een ondernemer na bedrijfsbeëindiging verplicht zijn woning te verlaten;
- door deze regelgeving worden eventuele verkoopmogelijkheden ernstig belemmerd. Dit houdt specifiek in dat de waarde van het onroerend goed veel lager zal zijn dan nu het geval is;
- ten aanzien van de Ambachtsweg 2-4 in Tynaarlo is geen sprake van een bedrijfswoning aangezien deze volgens een uitspraak van de Belastingdienst te ver van het bedrijfspand is gelegen.

De heer De Vries geeft tenslotte aan het eens te zijn met de gedachte achter het principe zoals verwoord in het bestemmingsplan. Oplossing voor het probleem is dat bestaande woningen voorzien worden van een notarieel bekrachtigde beklemming die tevens bij het kadaster wordt vastgelegd. Hierin zal worden opgenomen dat nieuwe eigenaren zich volledig bewust zijn van hun toekomstige leefomgeving. Eigenaren kunnen dan geen aanspraak maken op problemen aangaande hun directe omgeving.

Onze reactie:

De regeling voor bedrijfswoningen is eveneens aan de orde gesteld bij zienswijzen 11 tot en met 23. Voor een inhoudelijke reactie op bovenstaande zienswijze wordt verwezen naar onze reactie op deze zienswij-

zen. Indiener voert naast de reeds genoemde gronden aan dat de waarde van het onroerend goed vermindert door deze regeling en de Belastingdienst een andere systematiek kent.

Aangezien het noodzakelijkheidvereiste in het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is versoepeld kunnen wij ons niet vinden in de stelling dat de waarde van het onroerend goed vermindert of dat de gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Op dit moment is het immers ook al zo dat na bedrijfsbeëindiging de dienstwoning moet worden verlaten, omdat het pand niet mag worden gebruikt als reguliere woning. De Ambachtsweg 2-4 in Tynaarlo is gerealiseerd c.q. vergund op grond van het bestemmingsplan 'Wegaansluiting Tynaarlo en uitbreiding industrieterrein'. Het perceel had op grond van dit bestemmingsplan een bedrijvenbestemming en de woning is derhalve vergund als bedrijfswoning. Wonen was op grond van deze bestemming niet toegestaan. Helaas strookt de belastingwetgeving niet altijd met de ruimtelijke regelgeving. Wij begrijpen dat dit vervelende situaties kan opleveren, maar dit vormt voor ons geen aanleiding het ruimtelijke kader aan te passen.

Vanuit milieuwetgeving wordt gekeken naar de vigerende planologische situatie. Privaatrechtelijke overeenkomsten zoals een notariële akte doen hier niet aan af. Dit houdt in dat in de door de heer De Vries voorgestelde werkwijze de dienstwoning als woning moet worden gezien bij de beoordeling van de ruimte die een naastgelegen bedrijf heeft. De woning beperkt bedrijven dan in hun mogelijkheden. Dit is op een bedrijventerrein, waar bedrijven moeten kunnen floreren, niet wenselijk. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit punt voor het perceel Ambachtsweg 2-4 in Tynaarlo niet aan te passen.

Zienswijze 29: De heer A.C.M. van Son

De zienswijze betreft het pand aan de Vriezerweg 2 in Tynaarlo. Deze is in het ontwerp-bestemmingsplan aangemerkt als dienstwoning. Verzocht wordt genoemd adres te bestemmen als wonen, dan wel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat op een later tijdstip de overweging alsnog kan worden gemaakt.

Onze reactie:

Begin jaren '90 heeft het bedrijf in aanhangwagens zich aan de Vriezerweg 2 in Tynaarlo gevestigd. Het betrof destijds een verplaatsing van het bedrijf in verband met de aanleg van de toe- en afritten van de A28. Genoemd perceel kende op dat moment een woonbestemming. Op grond van deze bestemming was vestiging van het bedrijf echter niet mogelijk. Op verzoek van de indiener is een ex artikel 11 WRO procedure gestart om bedrijfsvestiging mogelijk te maken (wijziging woonbestemming naar bedrijfsdoeleinden). Deze bedrijvenbestemming is in het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vriezerbrug' bestemdigd.

Het karakter van de woning aan de Vriezerweg is daarmee sinds begin jaren '90 een bedrijfswoning behorende bij het naastgelegen bedrijf in aanhangwagens. Op bedrijventerreinen streven wij er naar het accent nadrukkelijk op bedrijvigheid te leggen en te behouden. Dit betekent onder meer dat wij het niet wenselijk achten om bedrijfswoningen om te zetten naar reguliere/particuliere woningen. Dit gezien de

vaak directe nabijheid van bedrijven. Gelet hierop stellen wij voor het bestemmingsplan op dit punt niet aan te passen. Zie ook onze reactie op andere zienswijzen met betrekking tot bedrijfswoningen.

Bedrijventerrein De Punt & overzijde Groninger Airport Eelde

Zienswijzen 30 tot en met 34: bewoners Burg. J.G. Legroweg

Door een aantal bewoners van de Burg. J.G. Legroweg in Eelde is een zienswijze ingediend. Deze betreft het parkeerterrein langs de Burg. J.G. Legroweg. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt een stuk grond met agrarische bestemming, gelegen langs de Burg. J.G. Legroweg bestemd als 'Bedrijventerrein' nader aangeduid als 'Parkeerterrein'. Hier wordt om de volgende redenen bezwaar tegen gemaakt:

- Door het weiland te bestemmen als parkeerterrein, verdwijnt het groen dat nu een natuurlijke buffer vormt tussen het bedrijventerrein en de woningen langs de Burg. J.G. Legroweg.
- Het weiland wordt in de huidige situatie, in strijd met het bestemmingsplan, ook al gebruikt als parkeerterrein en dan met name voor vrachtwagens. Dit brengt veel overlast met zich mee. Dit zal naar verwachting hand over hand toenemen.
- Het akoestisch onderzoek toont aan dat in de huidige situatie de geluidsnormen al worden overschreden. Het rapport toont verder niet aan dat via maatregelen de geluidsnormoverschrijding teniet kan worden gedaan.
- Door de voorgenomen bestemming zal de waarde van onze woningen verminderen door onder andere verminderd uitzicht, overlast en het bebouwen van het terrein.

Verzocht wordt het terrein niet als parkeerterrein in het onderhavige bestemmingsplan op te nemen.

Onze reactie:

In het ontwerp-bestemmingsplan is de locatie langs de Burg. J.G. Legroweg bestemd als 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'Parkeerterrein'. Bebouwing is op deze locatie volgens de regels niet toegestaan. Deze bestemming doet recht aan de bestaande situatie. Het parkeerterrein is al tientallen jaren in gebruik en ingericht als parkeerterrein ten behoeve van FLoraHolland. Op zaterdag en een aantal zondagen per jaar wordt het terrein tevens gebruikt door bezoekers van vlooiemarkten. Dit gebruik was echter nog niet planologisch vastgelegd. Via onderhavig bestemmingsplan hebben wij dit gerealiseerd.

Indieners spreken van een natuurlijke groene buffer tussen percelen en het bedrijventerrein. Hiervan is door de ligging van de percelen en het huidige gebruik slechts beperkt sprake. Ter verduidelijking wordt de situatie op onderstaande luchtfoto weergegeven.



Het akoestisch onderzoek toont aan dat het parkeerterrein kan voldoen aan de geluidsvoorschriften als maatregelen worden getroffen ten aanzien van de indeling van het parkeerterrein en de rijroutes. Flora-Holland heeft hiervoor reeds acties ondernomen. Zo zijn de rijroutes naar het parkeerterrein gewijzigd, zal het parkeerterrein worden aangeplant en worden de vrachtwagens aan de noordzijde geparkeerd. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal de indeling van het parkeerterrein zelf aangepast worden. Nu blijkt dat op deze manier een meer gunstige situatie ontstaat, is er voor ons geen reden om het parkeerterrein niet als zodanig te bestemmen. Wel zullen wij in het kader van handhaving in de gaten houden of de afgesproken situatie ook wordt nageleefd. Zo nodig zal worden opgetreden.

In de zienswijze wordt aangegeven dat de waarde van de woningen zal verminderen door de realisatie van het parkeerterrein. Planschade is echter geen onderwerp in een planologische / ruimtelijke afweging. Indieners kunnen, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, op grond van artikel 6.1 Wro verzoeken om een geldelijke tegemoetkoming als gevolg van een wijziging in het planologisch regime. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit punt niet te wijzigen.

Overleginstanties

Zienswijze 35: Waterbedrijf Groningen

Het terrein tegenover de ingang van het Groninger Airport Eelde en het bedrijventerrein De Punt liggen in een grondwaterbeschermingsgebied. Voor deze terreinen geldt de regelgeving met betrekking tot de grondwaterbescherming zoals gesteld in de Provinciale Omgevingsverordening van Drenthe. Dit is echter niet genoemd in de toelichting en in de regels. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen.

Onze reactie:

Beide terreinen zijn inderdaad gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van De Punt. Het beschermingsgebied en de bijbehorende regels zullen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' worden opgenomen.

Zienswijze 36: Luchtverkeersleiding Nederland

In het plangebied staat een zendstation, onderdeel van de radiocommunicatie infrastructuur van de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), opgesteld. De radiocommunicatie tussen gezagvoerders en luchtverkeersleiding is een belangrijk middel voor de veilige afhandeling van het luchtverkeer. De LVNL verzoekt het reeds opgenomen belang te completeren en te verduidelijken door:

- toetsingsvlakken van het zendstation en van de overige op de luchthaven aanwezig cns apparatuur op de verbeelding op te nemen;
- in de toelichting te verwijzen naar de cns apparatuur en de bijbehorende toetsingsvlakken;
- te borgen dat indien de maximale hoogte van een bouwplan een toetsingsvlak doorsnijdt advies wordt ingewonnen bij LVNL over het effect hiervan op de goede werking van de cns apparatuur.

In haar zienswijze heeft de LVNL een tekstvoorstel opgenomen welke aansluit bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' welke bijna gelijktijdig ter inzage lag.

Onze reactie:

De toelichting op het bestemmingsplan zal worden aangevuld met de tekst zoals door de indiener voorgesteld. Toetsingsvlakken van het zendstation en overige communicatie apparatuur worden opgenomen in de verbeelding en de regels. Indien in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden tot een hoogte te bouwen waarmee een toetsingsvlak wordt doorsneden, zal de voorwaarde worden opgenomen dat advies ingewonnen dient te worden bij LVN.

Zienswijze 37: NV Nederlandse Gasunie

De NV Nederlandse Gasunie verzoekt de hoge druk aardgastransportleiding A-540-KR-028 correct op de verbeelding op te nemen en de belemmeringenstrook te vergroten

Indieners verzoeken tevens om een voorrangsbepaling in artikel 11 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' op te nemen, zodat de bestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt boven alle overige bestemmingen (Inclusief de overige dubbelbestemmingen).

In artikel 11.5 is een afwijkingsmogelijkheid van de specifieke gebruiksregels in artikel 11.4 opgenomen dat gronden en bouwwerken kunnen worden gebruikt als risicogevoelig object. Indieners verzoeken om artikel 11.5 te schrappen. Tenslotte worden in artikel 11.6 omgevingsvergunningsplichtige activiteiten genoemd. De NV Nederlandse Gasunie verzoekt deze zoals in de zienswijze voorgesteld te wijzigen. Ook

verzoeken zijn om aan artikel 11.6 sub c toe te voegen dat een omgevingsvergunning slechts wordt afgegeven nader vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Onze reactie:

De ligging van de hoge druk aardgastransportleiding A-540-KR-028 wordt nagekeken en indien noodzakelijk gewijzigd in de risicoanalyse en op de verbeelding opgenomen, evenals vergroting van de belemmeringsstrook naar 5 meter.

Een voorrangsbepaling is niet nodig. Het feit dat het een dubbelbestemming betreft, betekent al dat dit bovenop de ter plaatse geldende bestemming(en) van toepassing is. Als voorbeeld wordt in de zienswijze de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' genoemd, waarin in artikel 13.4 sub a onder 1 is opgenomen dat voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 meter onder het bestaande maaiveld geen omgevingsvergunning nodig is. De Nederlandse Gasunie acht dit strijdig met artikel 11.6 sub a onder 2 en 3. Echter, beide bestemmingen zijn van toepassing. Op basis van de bestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' is een omgevingsvergunning nodig voor ingrepen dieper dan 0,3 m, en op basis van de bestemming 'Leiding - Gas' is eveneens een omgevingsvergunning nodig voor ingrepen dieper dan 0,3 m. Mochten in het bestemmingsplan andere regelingen zijn opgenomen die wel verschillen, dan gelden op de gronden die mede bestemd zijn voor de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' in ieder geval altijd de maten zoals genoemd in de bestemming 'Leiding - Gas'.

Artikel 11 lid 5 zal worden geschrapt. Tevens zal artikel 11 lid 6 worden aangepast zoals door de NV Nederlandse Gasunie in haar zienswijze wordt voorgesteld. Ook zal aan artikel 11 lid 6 sub c worden toegevoegd dat een omgevingsvergunning slechts wordt afgegeven nadat vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Zienswijze 38: Provincie Drenthe

De provincie geeft aan geen voorontwerp-bestemmingsplan te hebben ontvangen. Inhoudelijk verzoekt men de plantoelichting aan te vullen met de afspraken in de regiovisie Groningen – Assen ten aanzien van lokale bedrijvigheid. Tevens wordt geadviseerd om te beschrijven hoe wordt aangekeken tegen herstructurering en leegstand van bestaande bedrijven, hoe wordt omgegaan met ontwikkelingen als webwinkels en leisure functies en hoe wordt omgegaan met de beleidsuitgangspunten van de ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Ten aanzien van het thema water wordt verzocht de grondwaterbeschermingsgebieden, de bijbehorende regels en een verbeelding hiervan in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' op te nemen.

Zoals ook opgenomen in het LOP pleit de provincie ervoor de ruimtelijke inpassing van het bedrijventerrein Vriezerbrug aan de zuidkant te verbeteren door het landschappelijk af te hechten met een groenstructuur.

Tenslotte zou men voor wat betreft het aspect bodemverontreiniging graag opgenomen willen zien dat de verontreinigings situatie op de bedrijventerreinen in beeld is. Op enkele plaatsen is vervolgonderzoek nodig. Ook dient gekeken te worden naar de bodemvervuilende activiteiten die hebben plaatsgevonden.

Onze reactie:

Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij contact gehad met de provincie en aangegeven dat de nota van uitgangspunten als vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening heeft gediend. Aangezien wij een nota van uitgangspunten in procedure hebben gebracht is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Het instemmingsmodel richt zich op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen in onderhavig bestemmingsplan zijn echter bestaand. Het ontwerp-bestemmingsplan biedt ook geen mogelijkheden tot uitbreiding van de bestaande terreinen. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld. Tevens zal de lokale functie van het bedrijventerrein Vriezerbrug nader omschreven worden.

Door ondertekening van het instemmingsmodel heeft de gemeente Tynaarlo aangegeven te zullen voldoen aan de beleidsuitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In dit bestemmingsplan hebben wij hier onder meer invulling aan gegeven door zelfstandige kantoren onder voorwaarden mogelijk te maken. Tevens wordt bedrijven meer mogelijkheden geboden middels de systematiek van globaal bestemmen.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is fitness/sportschool toegestaan. Andere vormen van leisure zijn rechte niet mogelijk gemaakt. Mocht zich een dergelijke functie aanbieden dan zal hiervoor naar aanleiding van concrete plannen een separate afweging gemaakt moeten worden.

Zoals ook aangegeven bij de zienswijze van het Waterbedrijf Groningen stellen wij voor tegemoet te komen aan het opnemen van de waterbeschermingsgebieden en de bijbehorende regels.

Overeenkomstig het LOP streven wij naar een betere landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein Vriezerbug over de es van Tynaarlo richting het dorp. Deze locatie valt echter buiten het plangebied. In de toelichting zal onze ambitie hieromtrent omschreven worden. Het aspect bodemverontreiniging zal in de toelichting tevens nader omschreven worden.

Zienswijze 39: Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap geeft in haar zienswijze aan geen op- of aanmerkingen te hebben.

Ambtshalve wijzigingen

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is gebleken dat op een aantal punten aanpassingen van het bestemmingsplan gewenst is. Deze ambtshalve wijzigingen zijn hierna beschreven.

Bij het nalezen van het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' zijn enkele tekstuele onvolkomenheden geconstateerd. Deze worden hersteld.

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is een molenbiotoop opgenomen. Deze geeft aan dat vanaf 100m van de molen de bouwhoogte tussen het bouwwerk en de molen met 1/30 van de afstand mag worden vermeerderd. Tijdens de inloopbijeenkomst van het bestemmingsplan Buitengebied en onderhavig bestemmingsplan kwam naar voren dat uitgegaan moet worden van de maat 1/50. Voorgesteld wordt dit over te nemen.

Op het perceel Meerweg 6 in Tynaarlo bevindt zich een woning van de Stichting Woonborg. In het huidige bestemmingsplan 'Vriezerbrug' heeft deze locatie een bedrijvenbestemming zonder aanduiding 'Wonen'. Dit komt niet overeen met het huidige gebruik. Aangezien het gebruik sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vriezerbrug' niet is gewijzigd, stellen wij voor genoemd perceel in onderhavig bestemmingsplan de aanduiding 'Wonen' toe te kennen. De bestemming 'Bedrijventerrein' blijft gehandhaafd.

Het kadastrale perceel achter Havenstraat 30 in Zuidlaren heeft op basis van het huidige bestemmingsplan een bedrijvenbestemming. Deze is in het ontwerp-bestemmingsplan omgezet naar een woonbestemming zonder bouwmogelijkheden. Voorgesteld wordt het kadastrale perceel ZLR00 K 1788 weer een bedrijvenbestemming toe te kennen.

Het aantal internetwinkels is de laatste jaren sterk toegenomen. Op grond van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan geconcludeerd worden dat internetwinkels met een toonbankfunctie als detailhandel aangemerkt moeten worden waardoor vestiging op bedrijventerreinen uitgesloten is. Er zijn echter uitzonderingen. Internetwinkels worden niet gezien als detailhandel als:

- verkopen louter via internet verlopen;
- de goederen niet ter plaatse worden getoond, afgerekend of afgehaald;
- de internetwinkel geen ruimtelijke uistraling heeft.

Voorgesteld wordt deze vorm van internetwinkels binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk te maken en het begrip internetwinkel als volgt te omschrijven in de begripsbepalingen: *'specifieke vorm van detailhandel, waarbij de transactie via internet tot stand komt en waarbij afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt'*. Internetwinkels met een toonbankfunctie blijven overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State uitgesloten.

De regeling omtrent zelfstandige kantoren is nu geregeld in zowel de bouwbepalingen als in de bestemmingsomschrijving van artikel 3 'Bedrijventerrein'. Omwille van de duidelijkheid stellen wij voor de regeling in zijn geheel op te nemen in de bestemmingsomschrijving van artikel 3. Inhoudelijk zal de regeling niet wijzigen.

Ten behoeve van het vliegverkeer van Groningen Airport Eelde is een obstakelvrije zone vastgesteld en zijn zones aangegeven waar beperkingen gelden voor de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken. Beplanting wordt hier echter niet genoemd. Gelet op het doel van de beperking stellen wij voor aan deze zones tevens beplanting toe te voegen.

In de regels is een gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone' opgenomen. Dit was echter iets voorbarig. Het Luchthavenbesluit met betrekking tot de veiligheidszones is echter nog niet vastgesteld. In lijn met het bestemmingsplan 'Buitengebied' stellen wij voor de gebiedsaanduiding te verwijderen.

Aan de algemene afwijkingsregels (artikel 17) wordt een mogelijkheid toegevoegd om af te wijken van het bepaalde in artikel 15, welke betrekking heeft op beeldbepalende panden. Via deze afwijkingsmogelijkheid wordt ruimte geboden om bouwplannen te vergunnen die niet geheel voldoen aan artikel 15 wanneer het beeldbepalende karakter niet wordt aangetast.

In artikel 1 'Begrippen' ontbreekt een begripsomschrijving voor vloeroppervlakte. Voorgesteld wordt dit alsnog op te nemen.

Aan de afwijkingsregels voor het bouwen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt een mogelijkheid toegevoegd om een bedrijfswoning in een bedrijfspand te realiseren mits voldaan wordt aan milieuregeling en ten hoogste 50% van het bedrijfsgebouw hiervoor wordt gebruikt.

Uw raad heeft recentelijk het Bed & Breakfast beleid behandeld. Deze regeling zal in onderhavig bestemmingsplan (toelichting en regels) opgenomen worden.

Aan de Burg. J.G. Legroweg in Eelde bevindt zich één praktijk voor verloskundigen. Deze wordt vooralsnog niet in de bestemmingsomschrijving van artikel 3 'Bedrijventerrein' genoemd. We stellen voor deze hierin op te nemen en op de verbeelding aan te duiden.

Bloemenveiling FloraHolland kent twee vergunde bedrijfswoningen. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt aangegeven dat één bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan. Voorgesteld wordt voor de bedrijfswoningen van FloraHolland hierop een uitzondering te maken.

Gelet op de reeds aanwezige bebouwing stellen wij voor de bouwvlakken de percelen Burg. J.G. Legroweg 64 en 66 in Eelde te verruimen.

Beslissing op ingediende zienswijzen

Gelet op vorenstaande stellen wij ten aanzien van de zienswijzen het volgende voor:

- Zienswijze 1 ongegrond te verklaren;
- Aan zienswijze 2 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Aan zienswijze 3 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Zienswijze 4 ongegrond te verklaren;
- Aan zienswijze 5 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Zienswijze 6 ongegrond te verklaren;
- Aan zienswijze 7 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Zienswijze 8 ongegrond te verklaren;
- Zienswijze 9 ongegrond te verklaren;
- Zienswijze 10 ongegrond te verklaren;
- Aan zienswijzen 11 t/m 23 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Zienswijze 24 ongegrond te verklaren;
- Aan zienswijze 25 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Aan zienswijze 26 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Aan zienswijze 27 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Zienswijze 28 ongegrond te verklaren;
- Zienswijze 29 ongegrond te verklaren;
- Zienswijzen 30 t/m 34 ongegrond verklaren;
- Aan zienswijze 35 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Aan zienswijze 36 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Aan zienswijze 37 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Aan zienswijze 38 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Zienswijze 39 ter kennisneming aannemen.