

Nota van zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Beilen

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Beilen

Aanleiding

Bij besluit van 10 juli 2012 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Beilen en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb. voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan Beilen heeft met ingang van 13 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had een ieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in deze nota worden benoemd.

Schriftelijke zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder afzonderlijk samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan, wordt dit direct onder de betreffende zienswijze aangegeven. Hieronder volgen de zienswijzen van overlegpartners, vervolgens de zienswijzen van bedrijven en burgers.

Zienswijzen overlegpartners

1. Provincie Drenthe

De provincie geeft aan dat de door hun gemaakte opmerkingen voorzien zijn van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op voldoende wijze in het plan opgenomen.

Reactie gemeente

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen

2. Monet

Monet vraagt of de KPN-mast nummer 8912 (met VF-opstelpunt S6544) aan de Grote Drift/Ossebroeken alsnog nog kan worden opgenomen.

Reactie gemeente

De aanduiding van de antennemast zal op de verbeelding worden opgenomen.

Aanpassingsvoorstel

Op de verbeelding wordt op genoemde locatie de aanduiding 'Antennemast' opgenomen (zie ook bijlage 1)

3. Waterschap Reest en Wieden

Waterschap Reest en Wieden geeft aan akkoord te kunnen gaan met het ontwerpbestemmingsplan Beilen.

Reactie gemeente

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijzen burgers en bedrijven

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1	De heer G. Blouw	Raadhuisstraat 34 9411 NB Beilen	71305
2	De heer en mevrouw Berghuis-Nijland	Lieving 20, 9411 TD Beilen	74044
3	Friesland Campina Domo t.a.v. de heer T. Jeurnink	De Perk 30, 9411 PZ Beilen	73784
4	De heer A.J. de Vries	Asserstraat 6, 9411 LL Beilen	74367
5	De heer en mevrouw Rikkers	Asserstraat 10, 9411 LL Beilen	74321
6	De heer G.M. Snelten	Molenstraat 1, 9411 NJ Beilen	74218
7	De heer A. Biemolt	Molenstraat 3, 9411 NJ Beilen	74374

Indiener 1

Indiener geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan voor Raadhuisstraat 34 en 36 de diepte van het bouwblok 12 meter bedraagt terwijl in het nieuwe bestemmingsplan een diepte van 7 meter is opgenomen. Op deze wijze wordt indiener beperkt om de woning als hoofdgebouw verder uit te kunnen breiden. Er wordt aangegeven dat deze wijziging nadelige gevolgen zal hebben op de waarde van de woning. Indiener verzoekt om aanpassing van de diepte van het bouwblok naar 12 meter.

Reactie gemeente

Het is inderdaad juist dat in het nieuwe bestemmingsplan een diepte van 7 meter is opgenomen. Dit is echter niet correct uit het huidige bestemmingsplan overgenomen. Voorgesteld wordt om het bouwblok aan te passen conform het vigerende bestemmingsplan. Ter verduidelijking is dit op bijlage 2 aangegeven.

Aanpassingsvoorstel

Het bouwblok zal worden aangepast conform het bouwblok in het vigerende bestemmingsplan.

Indiener 2

Indiener maakt bezwaar tegen de grootte van zijn bouwblok en verzoekt om het bouwblok op te rekken naar 1,5 ha. Hij is van mening dat het bedrijf volledig op slot wordt gezet terwijl er vanuit milieutechnisch oogpunt nog mogelijkheden zijn om uit te breiden.

Daarnaast is indiener van mening dat de opgenomen goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter te laag is voor agrarische bedrijfsgebouwen. Mede door de huidige grote machines en het feit dat veeschuren voldoende op natuurlijke wijze geventileerd moeten worden is een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Tenslotte wordt er bezwaar aangetekend tegen de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 2' waarin staat aangegeven dat voor werkzaamheden in de bodem dieper dan 30 cm een vergunning aangevraagd moet worden. Indiener geeft aan dat bij het vervangen van drainage, het ploegen van de huiskavel of het overdekken van de kuilvoerbulten hier een vergunning voor aangevraagd moet worden. Indiener verzoekt om de in de regels opgenomen diepte van 30 cm te wijzingen in 120 cm.

Reactie gemeente

- A. *Het nieuwe bestemmingsplan Beilen is een conserverend plan waarin geen ontwikkelingsmogelijkheden worden opgenomen. Het bestemmingsplan is in principe voor de duur van 10 jaar, waarbinnen plannen gerealiseerd moeten worden. Mocht toch blijken dat er binnen 10 jaar behoefte ontstaat voor het verruimen van het bouwblok, dan zal op dat moment door middel van een concreet bouwplan onderzocht worden wat de mogelijkheden op het gebied van de ruimtelijke ordening zijn en wat de milieugevolgen zijn.*
- B. *In nieuw op te stellen bestemmingsplannen wordt voor agrarische bedrijfsgebouwen een goot- en bouwhoogte gehanteerd van respectievelijk 5 en 12 meter. In het ontwerpbestemmingsplan Beilen is hiervoor een goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 3 en 6 meter. De bezwaren die de indiener aandraagt zijn ons inziens valide. Om enerzijds tegemoet te komen aan de bezwaren van de indiener en anderzijds om de standaardisatie mbt goot- en bouwhoogtes voor agrarische bedrijfsgebouwen door te voeren, wordt voorgesteld om de goot- en bouwhoogte voor agrarische bedrijfsgebouwen te wijzingen naar 5 en 12 meter.*
- C. *Nederland heeft in 1992 als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Het Verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Gemeenten hebben een centrale rol in de bescherming van archeologische vindplaatsen. Wij moeten in bestemmingsplannen en vergunningen rekening houden met de mogelijkheid dat zich archeologische materialen in de grond bevinden. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat in het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1000m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd er een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Aangezien archeologische vindplaatsen in de gemeente Midden-Drenthe, net als elders in Drenthe aan het oppervlak liggen, is een diepere verticale vrijstelling dan 30 cm op voorhand niet mogelijk. Dit is ook als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.*

Aanpassingsvoorstel

De goot- en bouwhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen worden gewijzigd in respectievelijk 5 en 12 meter.

Indiener 3

Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen op te nemen die een uitbreiding en verhoging van het kantoorpand aan De Perk 30 mogelijk maken. Daarnaast wordt verzocht om de aanduiding 'karakteristiek' te laten vervallen voor bovengenoemd kantoorpand omdat anders de bestaande karakteristieke hoofdvorm dient te worden nagestreefd.

Reactie gemeente:

De Perk 30 heeft de bestemming 'Kantoor' waaraan een maximale goot- en bouwhoogte van 8 meter aan gekoppeld is. In het vigerende plan is de maximale bouwhoogte eveneens 8 meter. Het nieuwe bestemmingsplan Beilen is een conserverend plan hetgeen betekent dat de bestaande situatie wordt vastgelegd en dat hierin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Mochten er in de toekomst concrete plannen worden ontwikkeld dat zal dit op dat moment worden afgewogen en beoordeeld.

Zoals reeds is aangegeven bij de beantwoording van de inspraakreactie is ten behoeve van het Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied in 2006 een inventarisatie uitgevoerd naar beeldbepalende panden. De Perk 30 heeft de aanduiding 'karakteristiek' verkregen. Dit betekent dat de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd en dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw. Er kunnen echter redenen zijn om een aanduiding 'karakteristiek van de verbeelding' te verwijderen. Dit kan bijvoorbeeld wanneer de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet meer te handhaven is, het pand niet meer aan de hedendaagse woon- en/of werkkwaliteiten kan voldoen of dat de economische levensduur van het pand is verstreken. Van dergelijke redenen is hier geen sprake. Wij blijven dan ook van mening dat er op dit moment geen aanleiding is om de aanduiding 'karakteristiek' van de verbeelding te verwijderen. Mocht toch blijken dat er binnen de komende tien jaar zich concrete plannen aandienen dan zal dit op dat moment worden beoordeeld en worden afgewogen.

Indiener 4

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het opnemen van de mogelijkheid om aan de Asserstraat 8 de realisatie van 4 appartementen en één woning mogelijk te maken. In het huidige bestemmingsplan geldt hier één woonbestemming. Een belangrijk argument dat wordt aangedragen is het *ondervinden van hinder door de intensievere bewoning*. Volgens de indiener zal de rust en privacy in de woning sterk afnemen. Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van zes parkeerplaatsen (voor de vier huishoudens). Dit zal leiden tot verkeersbewegingen vlak langs de bestaande panden. Door deze extra verkeersbewegingen ontstaat geluids- en stankoverlast. Het pand kent namelijk nauwelijks eigen grond aan de kant van het huis. Tot slot wordt aangegeven dat de woningen via een vereniging van eigenaren of een woningcorporatie worden vertegenwoordigd. Het contact met de burens wordt hierdoor onpersoonlijk en het bemoeilijkt het opbouwen van sociale contacten.

Er wordt gesteld dat er een goed *alternatief* voorhanden is. In plaats van de huidige, enkele woonbestemming zou er een twee onder één kap woning gebouwd kunnen worden. Door de ingang van deze woningen aan de zijde van de Asserstraat te realiseren en een tuin aan de achterzijde wordt tevens het probleem van geluidsoverlast opgelost.

Daarnaast wordt er bezwaar aangetekend tegen het *verhogen van de toegestane nokhoogte van 9 naar 10 meter*. Indiener is van mening dat dit niet past in het straatbeeld (historisch lint) en dat het gebouw hierdoor hoger wordt dan de omliggende gebouwen. Negen meter is voldoende om de beoogde bouwvorm te bereiken. Het verhogen van de toegestane nokhoogte plaatst het huis in een onnatuurlijke schaduw op de hoek van de kruising Asserstraat / Molenstraat. Verder is indiener van mening dat gezien de ruime woningvoorraad in Beilen in de te verwachten prijsklasse van €120.000 - €140.000 het niet logisch lijkt om nog meer woningen in deze prijsklasse te realiseren. Elders in Beilen kan voor hetzelfde geld een complete starterswoning met meer kamers en een tuin worden gekocht.

Reactie gemeente:

De ontwikkeling Molenstraat-Asserstraat is mogelijk gemaakt door middel van het bestemmingsplan 'Molenstraat-Asserstraat 8'. Aangezien het de verwachting was dat dit bestemmingsplan eerder zou worden vastgesteld dan het bestemmingsplan 'Beilen' zijn de bouw mogelijkheden derhalve bij recht opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Beilen. Het afzonderlijke bestemmingsplan 'Molenstraat-Asserstraat 8' is echter niet in procedure gegaan. Dit werd veroorzaakt door het feit dat er de afgelopen periode diverse bezwaren uit de omgeving zijn gekomen. Dit heeft er nu in geresulteerd dat er naar aanpassingen van het bestaande plan wordt gekeken.

Naar aanleiding van het bovenstaande wordt dan ook voorgesteld om de ontwikkeling Molenstraat-Asserstraat uit het bestemmingsplan Beilen te halen. Voor deze locatie zal ter zijner tijd een apart plan worden opgesteld en een afzonderlijke procedure voor worden doorlopen.

Aanpassingsvoorstel

De ontwikkeling 'Molenstraat-Asserstraat 8' dient uit het bestemmingsplan te worden verwijderd. Zowel de toelichting, de regels als de verbeelding dienen hierop te worden aangepast.

Indiener 5

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het opnemen van de mogelijkheid om aan de Asserstraat 8 de realisatie van 4 appartementen en één woning mogelijk te maken.

Twee hoge appartementen die elkaar versterken

De Asserstraat is één van de weinige stukjes bewaard gebleven historisch lint. Met het appartementenblok 'De Berk' aan de Asserstraat 5 en de mogelijkheid voor het realiseren van een tweede appartementenblok aan de Asserstraat 8 ontstaat een dominante aanblik in het straatbeeld aan het begin van de Asserstraat. De twee appartementencomplexen tegenover elkaar passen absoluut niet in het straatbeeld. Indiener is tevens van mening dat er een ruim aanbod van starterswoningen met tuin en meerdere slaapkamers in Beilen aanwezig is.

Intensieve bewoning op een krappe plek

De intensieve bewoning op voornoemde plek zorgt voor inbreuk op de privacy en het woongenot. Door parkeerplaatsen achter het appartementenblok te realiseren, betekent dit dat om deze parkeerplaats te bereiken de auto's vlaks langs de bestaande woningen zullen rijden. De parkeerplaats ligt vlak naast de tuin van de indiener hetgeen ook de rust en privacy schaadt.

Eén twee onder één kap woning aan de Asserstraat en één woning aan de Molenstraat

Aangegeven wordt dat er een alternatief voorhanden is, namelijk de realisatie van twee twee onder één kapwoningen. Een alternatief dat hetzelfde rendement kan opleveren maar wat beter in de buurt en bij de omwonenden past. De ontwikkelaar zou hier in beginsel ook positief tegenover staan. Indiener verzoekt om af te zien van de huidige wijziging van het bestemmingsplan en voor deze locatie een nieuw, afzonderlijk plan te ontwikkelen.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij indiener 4.

Indiener 6

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het opnemen van de mogelijkheid om aan de Asserstraat 8 de realisatie van 4 appartementen en één woning mogelijk te maken. De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de zienswijze van indiener 4. Voor de argumentatie wordt hier dan ook naar verwezen.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij indiener 4.

Indiener 7

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het opnemen van de mogelijkheid om aan de Asserstraat 8 de realisatie van 4 appartementen en één woning mogelijk te maken. Daarnaast wordt bezwaar aangetekend tegen de verhoging van de nokhoogte naar negen meter. Er wordt aangedragen dat door parkeerplaatsen achter het appartementenblok te realiseren, dit betekent dat om deze parkeerplaats te bereiken de auto's vlaks langs de bestaande woningen zullen rijden. Dit zorgt voor geluids- en stankoverlast. Daarnaast wordt de privacy geschaad doordat het bovenste appartement uitkijkt op de tuin van de indiener.

De nieuw te bouwen woning wordt vlak naast de woning van de indiener gerealiseerd en heeft een hoogte van 8,5 meter. Dit is gezien het straatbeeld niet gepast. De nieuw te bouwen woning zal aanmerkelijk meer schaduw veroorzaken in de achtertuin. Het grote pluspunt van de nieuw te bouwen woning is dat indiener uitzicht vanuit de woonkamer behoudt. Hij geeft aan dat met enkele aanpassingen aan de vrijstaande woning en het realiseren van een twee onder één kap woning (ipv een appartementengebouw) iets moois op deze locatie gerealiseerd kan worden. Voorgesteld wordt om met de gemeente en de ontwikkelaar in overleg te treden.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij indiener 4.

Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte is er ambtelijk nog een aantal onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd. Deze zijn hieronder benoemd, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Locatie De Wever

1. Zowel voor de deellocatie C (hoek Weverstraat/Hekstraat) als voor de deellocatie B (2^e fase van De Wever) geldt dat in het vigerende plan de mogelijkheid bestaat om hier woningen te realiseren. In de regels van het nieuwe bestemmingsplan staat echter dat het aantal woningen niet mag toenemen (5.2.a 3). Dit dient te worden aangepast middels het op de verbeelding op te nemen aantal woningen per locatie.
2. Er is in 2008 vrijstelling verleend van de voorschriften t.b.v. de realisatie van het appartementencomplex met winkels op het perceel plaatelijk bekend Weverstraat /Hekstraat en Karpelstraat. Deze ontheffing is echter niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De gewijzigde bouw- en goothoogtes worden alsnog opgenomen.

Aanpassingsvoorstel

1. *Voor deellocatie C worden 9 woningen en voor de 2^e fase van De Wever worden 24 woningen als aanduiding op de verbeelding opgenomen. In de regels onder 5.2 dient een aanvulling te worden opgenomen conform de omschrijving bij artikel 19.2 a 2*
2. *De huidige bouw- en goothoogtes (14/14) worden gewijzigd in (15/15). De bouw- en goothoogtes (4/4) worden gewijzigd in (5,5/5,5)*

Grenscorrecties bestemmingsplan

1. Perceel naast woning Parallelweg 3
Perceel naast woning aan de Parallelweg 3 is in gebruik als tuin en behoort bij voornoemde woning. Betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied terwijl Paralellweg 3 in het bestemmingsplan Beilen ligt. Om tot een logische afbakening van het plangebied te komen, wordt voorgesteld om perceel naast de woning aan de Parallelweg 3 toe te voegen aan het bestemmingsplan Beilen.

Aanpassingsvoorstel

Het doorvoeren van een grenscorrectie mbt het perceel naast Paralellweg 3. Dit perceel wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan Beilen.

Verantwoording groepsrisico

De verantwoording van het groepsrisico is onvoldoende toegelicht. Onderstaande tekst zal worden opgenomen in het bestemmingsplan Beilen

Aanpassingsvoorstel

Verantwoording groepsrisico

Een verantwoording van het groepsrisico is niet in alle gevallen van een ruimtelijk besluit nodig. Aan de bestaande ruimtelijke situatie voor de aardgastransportleiding, risicovolle objecten, spoortraject Groningen-Zwolle alswel de rijksweg A28 verandert er feitelijk niets. Als het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt en het groepsrisico niet toeneemt door het ruimtelijk besluit is een verantwoording van het groepsrisico niet vereist. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Aanduiding Wonen

In de bestemming 'Centrum' mist op de percelen Hekstraat 3A, 3B, 16 en 18 de aanduiding 'Wonen'.

Aanpassingsvoorstel

Op bovengenoemde percelen zal de aanduiding 'Wonen' worden gelegd.

Brunstingerstraat

Aan de Brunstingerstraat is een tweetal bouwvlakken (tussen nr. 17 en nr. 19 en tussen nr. 16 en nr. 18) niet opgenomen en dient een derde bouwvlak (nr. 53) te worden aangepast. Dit is niet correct uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen.

Aanpassingsvoorstel

Overeenkomstig het voorstel in bijlage 3 worden de bouwvlakken aangepast c.q. opgenomen.

Bijlage II Tabel met parkeernormen

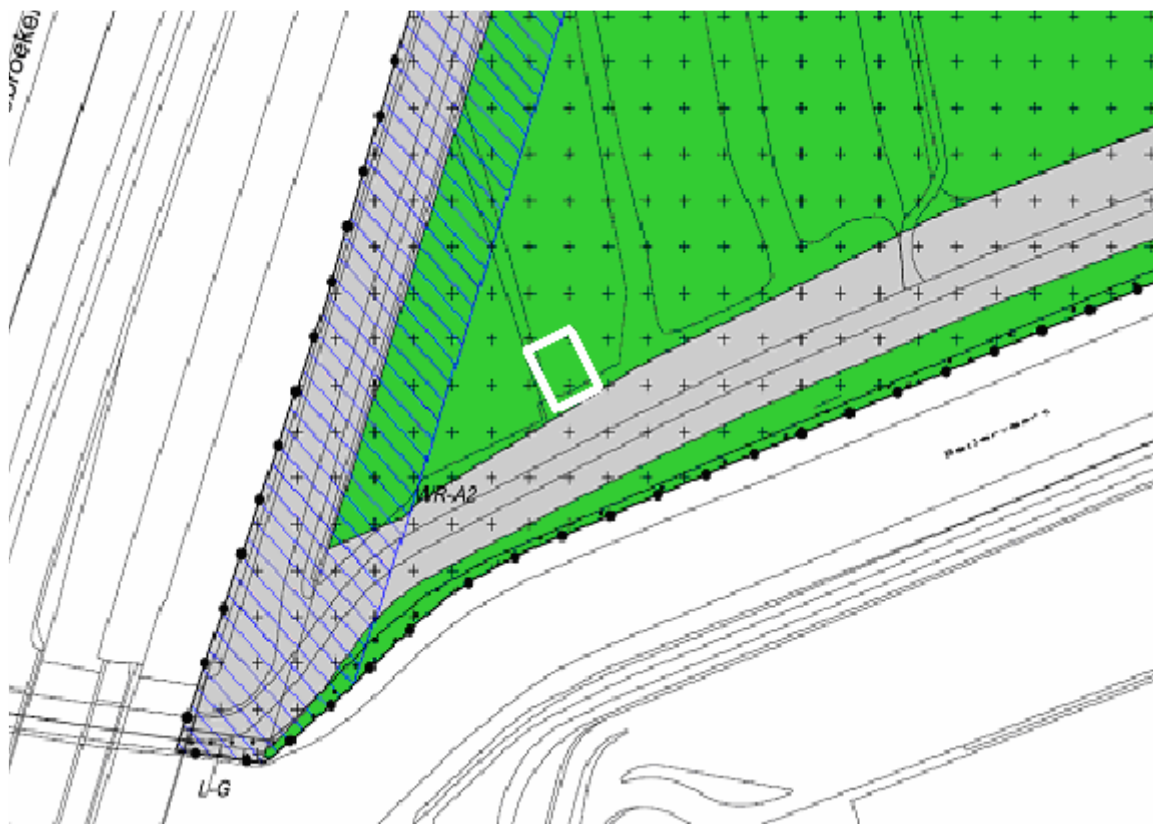
De parkeernorm voor de supermarkt wordt niet apart benoemd in de tabel met parkeernormen. Dit is echter wel wenselijk

Aanpassingsvoorstel

'Supermarkt' wordt apart benoemd en er wordt hiervoor een parkeernorm van 3,75 parkeerplaatsen per 100 m² BVO voor opgenomen

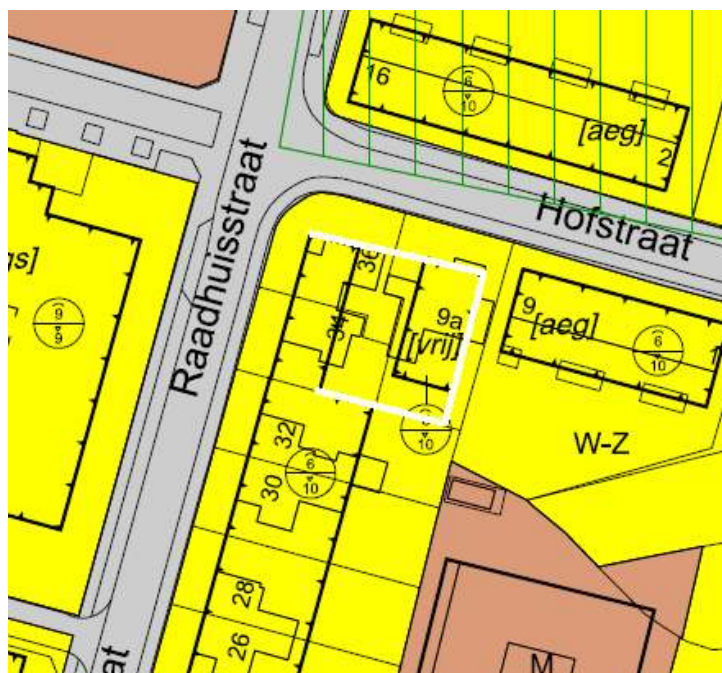
Bijlage 1

Zienswijze Monet (aanduiding in wit vierkant)



Bijlage 2

Zienswijze indiener 1



Bijlage 3

Ambtelijke aanpassing Brunstingerstraat

