26 APRIL 2013
GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE
1165

Schnieders Autoservice
www.schniedersautoservice.nl
Romhof 23
9411 SB Beilen
Telefoon: 0593-525049
Mobiel: 06-50263821
E-mail: Info@schniedersautoservice.nl
Rabobank Assen-Beilen: 1436.59.022
BTW-NR: 8200.60.148
KvK-NR: 01139285

Burgemeester en Wethouders van Midden –Drenthe
Postbus 24
9410 AA Beilen

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen Beilen.

Beilen, 26 april 2013.

Geacht college,

Ons bedrijf is gelegen op het bedrijventerrein Ossebroeken aan de Romhof 23 te Beilen.
Wij hebben ons daar mede gevestigd op basis van de door u verstrekte bebouwingsrichtlijnen. Deze bebouwingsrichtlijnen zijn als bijlage bij deze zienswijze gevoegd.
Tevens hebben wij bij de aankoop van het perceel een exploitatiebijdrage betaald voor een te zijner tijd op te richten bedrijfswoning.

In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan zijn de eerder door u verstrekte bouwrichtlijnen niet meer terug te vinden.

In artikel 3 van de bestemmingsregels geldt een zijdelingse perceelgrensafstand van 5 meter. U kunt hiervan afwijken en deze afstand verkleinen tot 0 meter indien het gebouw wordt aaneen gebouwd met een gebouw op het naastgelegen perceel. Er bevinden zich reeds meerdere bedrijfsgebouwen dichterbij dan 5 meter van de perceelgrens.
Ook is ons bedrijfsgebouw op ons verzoek opgericht op een afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens middels een door u verleende vrijstelling.
Wij zijn van mening dat u ook moet kunnen afwijken tot een afstand van 3 meter zonder dat aaneen gebouwd moet worden met een gebouw op een naastgelegen perceel.

Er kan alleen nog een woning opgericht worden middels een wijzigingsbevoegdheid.
Gezien de voorgeschiedenis zijn wij van mening dat een bedrijfswoning bij recht opgericht moet kunnen worden.

Ook stelt u als eis dat de bedrijfswoning op een afstand van 10 meter van het hoofdgebouw moet worden gebouwd. In de strook langs de Brunstingerleek bevinden zich reeds meerdere woningen dichter bij het hoofdgebouw dan deze 10 meter.
Wij zijn van mening dat deze eis van 10 meter achterwege kan blijven.

Tevens stelt u als eis dat de bedrijfswoning wordt gebouwd aan de zijde van de openbare weg. In het oude plan dienen de bedrijfswoningen zich te oriënteren op de Brunstingerleek.

Een en ander houdt in dat de gehele strook bedrijfswoningen langs de Brunstingerleek onder het overgangsrecht komt te vallen en voor elke (ver)bouw van een bedrijfswoning een extra tijdrovende procedure en extra kosten (leges) noodzakelijk zijn.

Voor een optimale bedrijfsvoering is het noodzakelijk het bestemmingsplan aan te passen conform het vorenstaande en aan de eerder door u verstrekte bebouwingsrichtlijnen.

Samenvattend kan worden gesteld dat het bestemmingsplan niet erg zorgvuldig is opgesteld. Kennelijk heeft er ter plaatse geen verkenning plaatsgevonden en is de regelgeving van een ander plan gekopieerd zonder rekening te houden met de oorspronkelijke regelgeving.

Hoogachtend,

A. Schnieders
Romhof 23
9411 SB BEILEN

H. Jager

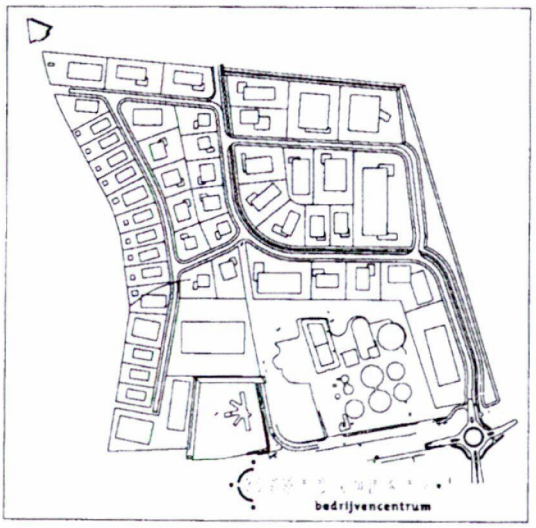
OSSEBROEKEN
bedrijvencentrum

BEBOUWINGSRICHTLIJNEN

Het bedrijvencentrum Ossebroeken beschikt door zijn gunstige ligging aan de A28 over fraaie zichtlocaties. Het bedrijvencentrum is daarnaast gesitueerd in het open beekdalgebied van de Brunstingerleek.

Om de gewenste uitstraling van de fraaie zichtlocaties te versterken, een goede inpassing van het bedrijvencentrum in het omringende landschap te waarborgen en om een hoogwaardige ruimtelijke inrichting van het bedrijvencentrum te realiseren is het nodig om "beeldkwaliteit" te ontwikkelen c.q. nader vorm te geven. Het bestemmingsplan dient daarbij als basis.

"Beeldkwaliteit" heeft in het kader van het bedrijvencentrum Ossebroeken onder andere betrekking op de wijze van verkaveling, plaatsing, hoogte en situering van bedrijfsgebouwen en kleur- en materiaalgebruik.



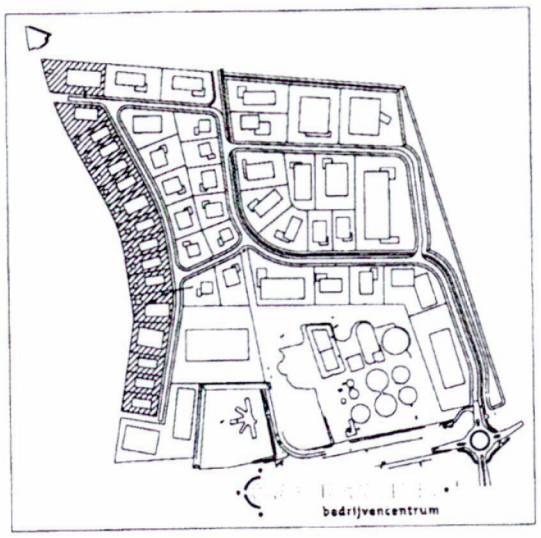
Het bedrijvencentrum Ossebroeken kent in feite drie zones. De zone langs de A28 biedt uitstekende mogelijkheden om fraaie zichtlocaties te maken. De zone langs de Brunstingerleek zal worden ingericht als overgangsgebied naar het open landelijke gebied en is met name voor kleinschalige bedrijven bestemd. In deze zone is op beperkte schaal de bouw van bedrijfswoningen mogelijk (afstand dichtstbijzijnde dienstwoning-dierenpension minimaal 150 meter). De zone langs de hoofdontsluiting is met name geschikt voor meer publieksgerichte bedrijven met bijvoorbeeld showrooms.

In het onderstaande zal per zone nader worden ingegaan op de volgende beeldkwaliteitaspecten:

01. Verkaveling
02. Richtingen
03. Hoogtedifferentiatie
04. Dakvormen
05. Materialen en kleuren
06. Terreinafwerking
07. Buitenopslag
08. Reclames

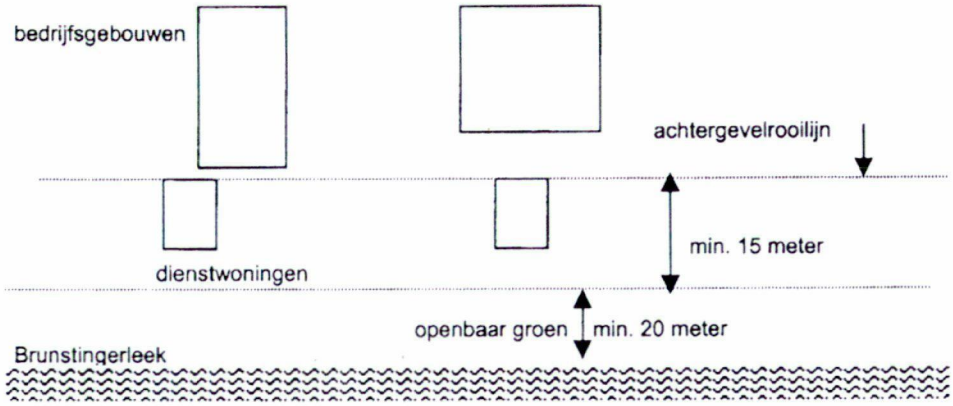
ZONE LANGS BRUNSTINGERLEEK

01. Verkaveling
In de zone langs de Brunstingerleek geldt een kavelbreedte van 30 meter tot maximaal 50 meter. Uitsluitend in de noordelijkste zone zijn dienstwoningen toegestaan.



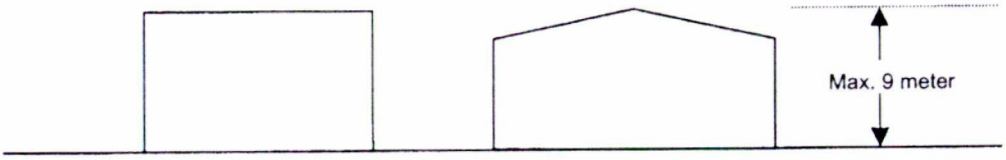
02. Richtingen
De dienstwoningen dienen zich te oriënteren op de Brunstingerleek. De nokrichting van de dienstwoning dient haaks op de Brunstingerleek te staan.

De bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd achter de achtergevel van de dienstwoning. Het bedrijfsgebouw kan aan de dienstwoning worden gebouwd of losstaand worden gebouwd.



03. Hoogtedifferentiatie
De goothoogte van de dienstwoningen bedraagt maximaal 3,50 meter. De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 9 meter.

04. Dakvormen
De dienstwoningen moeten zijn voorzien van een zadeldak zonder wolfseinden met een minimale dakhelling van 30°. De bedrijfsgebouwen zijn voorzien van een plat dak of een zadeldak.



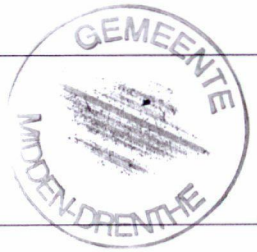
05. Materialen en kleuren
De dienstwoningen dienen te worden uitgevoerd in een rode gevelsteen en een antracietkleurige dakpan. De bedrijfsgebouwen dienen in een donkere kleur te worden uitgevoerd, hier gelden de volgende referentiekleuren; grijs (RAL 7009, 7012, 7015, 7016, 7021 en 7022), blauw (RAL 5001, 5003, 5010 en 5019) of groen (RAL 6004, 6005, 6020 en 6028).

06. Terreinafwerking
De voortuin van de dienstwoning dient op een logische wijze over te gaan in het openbaar groen langs de Brunstingerleek. Voor terreinafsluitingen dienen uitsluitend open traliehekwerken te worden toegepast.
Langs de Brunstingerleek wordt een langzaamverkeersverbinding aangelegd.

07. Buitenopslag
In de strook tussen de Brunstingerleek en de achtergevel van de dienstwoning is geen buitenopslag toegestaan.

08. Reclames
Belettering en teksten moeten worden aangebracht aan de straatgevel van het gebouw op een hoogte tussen de 3 meter en 4 meter.

Ontvangstbevestiging Gemeente Midden-Drenthe

Datum:	26 april 2013
Tijd:	12.05 uur
Gemeentestempel:	
Onderwerp:	Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen Beilen
Aangeleverd door:	Dhr. Schnieders (namens zijn zoon)
Aangenomen door:	RECEPTIE

ONTVANGEN 26 APR. 2013

B en W.