

Nota van zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan
Bedrijventerreinen Beilen

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Beilen

Aanleiding

Bij besluit van 5 maart 2013 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen 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 'Bedrijventerreinen Beilen' heeft met ingang van 5 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had een ieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee 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 het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, er vanuit kan worden gegaan dat er geen reactieve aanwijzing zal worden gegeven.

Reactie gemeente

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijzen burgers en bedrijven

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1	Schnieders Autoservice Dhr. A. Schnieders	Romhof 23 9411 SB Beilen	126614

Indiener 1

1. Indiener geeft aan zich op het bedrijventerrein te hebben gevestigd conform de bebouwingsrichtlijnen welke door de gemeente waren aangegeven. Daarnaast heeft hij bij de aankoop voor het perceel een exploitatiebijdrage betaald voor een te zijner tijd op te richten bedrijfswoning. Indiener geeft aan dat de hiervoor genoemde bebouwingsrichtlijnen niet meer terug te vinden zijn in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.
2. In artikel 3 van de bestemmingsplanregels geldt een zijdelingse perceelgrensafstand van 5 meter. Hier kan van worden afgeweken en deze afstand kan worden verkleind tot 0 meter indien het gebouw aaneen wordt gebouwd met een gebouw op het naastgelegen perceel.

Indiener is van mening dat er afgeweken moet kunnen worden tot een afstand van 3 meter zonder dat aaneen gebouwd moet worden met een gebouw op een naastgelegen perceel. In bestaande situaties op het bedrijventerrein is dit momenteel ook al het geval.

3. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat een bedrijfswoning kan worden opgericht middels een wijzigingsbevoegdheid. Hij is van mening dat een bedrijfswoning bij recht opgericht moet kunnen worden.
4. Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat een bedrijfswoning op een afstand van 10 meter van het hoofdgebouw moet worden gebouwd. In de strook langs de Brunstingerleek bevinden zich reeds meerdere woningen dicht bij het hoofdgebouw dan deze 10 meter. Indiener is van mening dat deze eis van 10 meter achterwege kan blijven.
5. In het plan aangegeven dat de bedrijfswoning gebouwd moet worden aan de zijde van de openbare weg. In het vigerende plan dienen de bedrijfswoningen zich te oriënteren op de Brunstingerleek.

Reactie gemeente

1. *De bebouwingsrichtlijnen zijn onderdeel geweest van de verkoopakte van de grond. Deze maken echter geen deel uit van de regels van zowel het vigerende als het nieuwe bestemmingsplan. In hoofdlijnen worden deze richtlijnen gewaarborgd in zowel het vigerende als het nieuwe bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Beilen' wordt in de 'Algemene bouwregels, artikel 12.4 'Beeldkwaliteit' aangegeven dat dient te worden voldaan aan de vastgestelde stedenbouwkundige en beeldkwaliteitscriteria. Hierin wordt verwezen naar bijlage 3 waarin de Bestemmingsbepalingen van het vigerende plan zijn opgenomen. Er dient hier dan ook aan te worden getoetst.*
2. *In het ontwerpbestemmingsplan staat in artikel 3.4. 'Afwijking van de bouwregels' aangegeven dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens kan worden verkleind tot 0, indien deze zijde van het gebouw aaneen wordt gebouwd met het gebouw op het naastgelegen perceel. Op dit moment biedt voornoemd artikel niet de mogelijkheid om op een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te bouwen zonder te voldoen aan de eis dat deze zijde van het gebouw aaneen wordt gebouwd met het gebouw op het naastgelegen perceel. In het vigerende bestemmingsplan is deze mogelijkheid wel aanwezig. Aangezien het vigerende bestemmingsplan deze mogelijkheid ook biedt en er stedenbouwkundig geen bezwaren tegen bestaan, wordt voorgesteld om de regels hier op aan te passen.*
3. *In het vigerende bestemmingsplan 'Ossebroeken' is een vrijstelling opgenomen voor de bouw van dienstwoningen. In het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aangezien er op het bedrijventerrein Ossebroeken nog maar één bedrijfswoning gerealiseerd kan worden, wordt voorgesteld om voor bedrijfswoning bij recht een bouwvlak op te nemen. Hierbij wordt getoetst aan hetgeen in artikel 12.4 Beeldkwaliteit is aangegeven.*
4. *Uitgangspunt is dat er een minimale afstand van 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden. Dit is ook in het bestemmingsplan zo opgenomen. In het vigerende plan is echter een vrijstelling opgenomen om tot minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te kunnen bouwen. In dit bestemmingsplan zal dit middels een afwijking eveneens mogelijk worden gemaakt. Zie voor een verdere inhoudelijke reactie de beantwoording onder punt 1.*

- 5 *In het vigerend bestemmingsplan wordt in de 'Bestemmingsbepalingen' (t.a.v. onder andere de ontsluiting, ruimtelijke zonering en inrichting en beeldkwaliteit) beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan de gronden binnen het plan. Hierin wordt o.a. ook aangegeven dat 'Dienstwoningen georiënteerd dienen te worden op het open landschap/ Bruningstingerleek.*

In het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Beilen' wordt in de 'Algemene bouwregels, artikel 12.4 'Beeldkwaliteit' aangegeven dat dient te worden voldaan aan de vastgestelde stedenbouwkundige en beeldkwaliteitscriteria. Hierin wordt verwezen naar bijlage 3 waarin de Bestemmingsbepalingen van het vigerende plan zijn opgenomen. Er dient hier dan ook aan te worden getoetst. Op deze wijze wordt de beeldkwaliteit evenals de ruimtelijke zonering en inrichting voldoende gewaarborgd.

Aanpassingsvoorstel:

1. *Artikel 3.4. 'Afwijking van de bouwregels' wordt als volgt aangepast en aangevuld:*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. Artikel 3.2.2. onder a voor het verkleinen van de afstand tot een zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter*
- b. Artikel 3.2.2. onder a voor het verkleinen van de afstand tot een zijdelingse perceelsgrens tot 0 meter, mits deze zijde van het gebouw aaneen wordt gebouwd met het gebouw op het naastgelegen perceel.*

Deze toevoeging opnemen in alle drie de bedrijfsbestemmingen

2. *Het opnemen van een bouwvlak op het perceel Romhof 23*

Ambtelijke aanpassingen

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

Leesbaarheid 'Bedrijfsbestemming'

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er aanvankelijk voor gekozen om één 'Bedrijfsbestemming' voor alle bedrijventerreinen te hanteren. De ervaring van de afgelopen periode leert echter dat dit in het kader van de leesbaarheid voor veel onduidelijkheid zorgt. Het plan is op dit punt moeilijk leesbaar.

Reactie gemeente

In het kader van de leesbaarheid en duidelijkheid wordt voorgesteld om voor de afzonderlijke bedrijventerreinen een afzonderlijke bedrijfsbestemming op te nemen.

Aanpassingsvoorstel

De afzonderlijke bedrijfsbestemmingen worden opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Beilen'. Zie bijlage 1 t/m 3.

Bedrijfswoningen bedrijventerrein De Hanekampen

In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van bedrijfswoningen op een deel van het bedrijventerrein De Hanekampen. In paragraaf 4.3.1. is aangegeven op welke wijze dit gebied c.q. deze contour tot stand is gekomen. In dit gebied is de geluidsbelasting gelegen tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare waarde. In dit gebied is het onder voorwaarden mogelijk een geluidsgevoelige functie te realiseren. Daarvoor zal een hogere waarde verleend moeten worden.

Reactie gemeente

Bij nader inzien sluit een afwijkingsprocedure beter aan bij de vigerende mogelijkheden dan een relatief zware wijzigingsprocedure. Wel dient er echter een toetsingsmoment te zijn. Voorgesteld wordt om ipv een wijzigingsbevoegdheid een afwijkingsmogelijkheid voor het bedrijventerrein op te nemen. In de afwijkingsregels zal een voorwaarde worden opgenomen dat alvorens deze procedure wordt doorlopen het verzoek om een hogere grenswaarde is verleend.

Aanpassingsvoorstel

Zie bijlage 1 (Bestemmingsregels Hanekampen)

Bouwhoogtes De Hanekampen en Dambroeken

Insteek en intentie is om als bouwhoogte de vigerende hoogte inclusief de vrijstelling bij recht op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betreft enige verruiming ten opzichte van het vigerende plan en sluit meer aan bij deze tijd. Daarnaast vindt er bij de actualisatie van bestemmingsplannen een standaardisatie plaats ten aanzien van de bouwhoogtes. Op het bedrijventerrein De Hanekampen en deel van het bedrijventerrein Dambroeken is dit niet correct doorgevoerd.

Reactie gemeente

De bouwhoogtes voor de betreffende bedrijventerreinen worden aangepast.

Aanpassingsvoorstel

De bouwhoogte op het bedrijventerrein De Hanekampen wordt daar waar nu 12 meter staat aangegeven gewijzigd in 10 meter en het oostelijk deel van het terrein Dambroeken (terrein Jumbo) wordt gewijzigd van 15 in 12,5 meter. De verbeelding wordt hierop aangepast.

Bevi-inrichtingen

In de regels staat opgenomen dat met een wijzigingsbevoegdheid en onder voorwaarden burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen teneinde een Bevi-inrichting toe te staan.

Reactie gemeente

Het toestaan van een Bevi inrichting op bedrijventerreinen m.u.v. het bedrijventerrein ETP/MERA is niet conform het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. De wijzigingsbevoegdheid dient te worden verwijderd.

Aanpassingsvoorstel

Artikel 3.7.2. verwijderen uit de regels

Overige wijzigingen in de regels

Daarnaast is er nog een aantal detailwijzigingen doorgevoerd. Dit betreft een aantal onjuiste verwijzingen, kleine aanpassingen en/of toevoegingen in de regels.

Wijzigingen in de verbeelding

Opmerking	Wijzigingsvoorstel
<i>Verbeelding Hanekampen</i> Aan Noordveen, in de zuid-oost hoek is een speeltuin aanwezig. Dit heeft nu de bestemming 'Bedrijventerrein'. De bestemming is niet conform het bestaande gebruik.	Bestemming wijzigen van 'Bedrijventerrein' in 'Groen'. Zie bijlage 4
<i>Verbeelding Hanekampen</i> De weg 'Fiolenkamp' heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Wegen hebben op alle andere bedrijventerreinen een 'Verkeersbestemming'. Dit dient te worden aangepast.	Bestemming 'Bedrijventerrein' voor de Fiolenkamp wijzigen in de bestemming 'Verkeer'. Zie bijlage 4
<i>Verbeelding Ossebroeken</i> Wenselijk om voor dit bedrijventerrein gevellijnen op de plankaart op te nemen conform hetgeen is aangegeven in de regels van het vigerende plan	Opnemen gevellijnen bedrijventerrein Ossebroeken.

<i>Verbeelding Ossebroeken</i> In een kleine strook aan de Beilervvaart mag niet worden gebouwd. De bedrijfswoning is reeds gerealiseerd. Dit is niet correct op de verbeelding weergegeven.	Op de plankaart een relatie te leggen tussen de bedrijfswoning en het dierenpension. De 'relatie' wordt eveneens in de regels verwerkt. Zie bijlage 5
<i>Verbeelding Dambroeken</i> Langs de Domweg is een strook aangeduid sb-kss (specifieke vorm van bedrijf - kantoren en showrooms). Deze strook is ten onrechte aangeduid.	Op de verbeelding Dambroeken de aanduiding sb – kss langs de Domoweg verwijderen. Zie bijlage 6

