

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPPLAN KANAALDORPEN**

**Reactienota Zienswijzen
Bestemmingsplan Kanaaldorpen**

Code 080103 / 20-05-11

GEMEENTE AA EN HUNZE 080103 / 20-05-11
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPAN KANAALDORPEN

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	2
3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	6

1. INLEIDING

Procedure terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Kanaaldorpen heeft overeenkomstig afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 2 maart 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in het wekelijks verschijnend huis-aan-huisblad "De Schakel" en de Nederlandse Staatscourant. Een ieder had tijdens deze periode de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. In deze *Reactienota Zienswijzen* wordt verslag gedaan van de ingekomen zienswijzen die betrekking hebben op het bestemmingsplan en tijdens de periode van terinzagelegging zijn binnengekomen.

Opzet reactienota zienswijzen

4 reclamanten hebben van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gebruik gemaakt. De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van deze nota besproken. Voor zover de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan, is dat aangegeven. In hoofdstuk 3 komen de ambtshalve aanpassingen aan de orde.

Anonimisering

Op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van *natuurlijke personen* te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende reactienota wordt hieraan voldaan door de indieners van de zienswijze niet met naam en toenaam te noemen. Ook worden de zienswijzen zelf niet aan deze nota gehecht.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijzen zal iedere zienswijze per punt worden samengevat. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Megahome.nl BV

Indiener verzoekt om de locatie naast het nieuwbouwproject Koekoekslaantje te voorzien van de rechtstreekse bestemming 'Wonen - 1'. Volgens de indiener staat de bodemgesteldheid los van de locatie en is het niet noodzakelijk om eerst de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen. In het bestemmingsplan staat dat bij toekomstige ontwikkelingen een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

Reactie

Uit beschikbare onderzoeksinformatie is gebleken dat de wijk ter plaatse van de beoogde ontwikkelingslocatie mogelijk verontreinigde grond bevat. Voordat een rechtstreekse bouwrecht aan deze locatie wordt toegekend, moet door nader onderzoek duidelijk zijn of er al dan niet sprake is van een saneringsplichtige situatie. Dit onderzoek moet dus altijd plaatsvinden voordat een rechtstreekse bestemming wordt toegepast. Omdat op dit moment niet duidelijk is of het woningbouwproject (economisch) uitvoerbaar is, is er voor gekozen een uit te werken bestemming te hanteren.

Voorstel

Voorgesteld wordt niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

2. Indiener 2

Indiener is eigenaar van twee kavels aan de Semsstraat 105 - 107. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze twee kavels niet voorzien van een bouwmogelijkheid. Deze bouwmogelijkheid is volgens indiener eerder wel toegezegd door de gemeente.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan, waren deze locaties voorzien van een bouwmogelijkheid. Na interne afstemming is gebleken, dat de bouwmogelijkheden onterecht zijn wegbestemd.

Voorstel

Voorgesteld wordt om aan deze zienswijze tegemoet te komen en de twee genoemde kavels op de verbeelding te voorzien van een bouwvlak.

3. Gasunie

Indiener geeft aan dat de gasleidingen binnen het plangebied moeten worden voorzien van een belemmeringsstrook van 5 meter ter weerszijden van de leidingen. Voor een aantal leidingen is een te brede strook opgenomen. Een aantal andere leidingen is niet exact aangegeven. Het verzoek is de leidingstroken aan te passen overeenkomstig de meegeleverde tekeningen.

Reactie

De leidingstroken zullen worden ingetekend overeenkomstig de aangeleverde gegevens. De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wordt hiertoe op de verbeelding aangepast.

Indiener geeft aan dat de regeling in artikel 25 onvoldoende waarborg geeft van een veilig en bedrijfszeker gastransport. Verzocht wordt onder punt a. een breedte van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gastransportleiding toe te voegen en werkzaamheden in nabijheid van de leiding, niet alleen vergunningplichtig te maken vanaf een diepte van 0,30 meter.

Reactie

De breedte van de strook rondom de hartlijn van de gastransportleiding is vastgelegd door de ligging van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Zoals hiervoor aangegeven wordt de breedte van de dubbelbestemming op de verbeelding ingetekend op 5 meter aan weerszijden van de hartlijn. Het noemen van de afstand in de regels is daarmee niet nodig. De regels worden aangepast in die zin dat de dieptebepaling van 0,30 m wordt verwijderd, zodat er omgevingsvergunning nodig is voor alle werkzaamheden die zijn genoemd in het betreffende artikel.

In de toelichting wordt nog gesproken over de toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden. Deze regelgeving is inmiddels achterhaald.

Reactie

Sinds 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht. Op basis van dit besluit gelden afstandennormen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het bestemmingsplan is nog voor deze datum ter inzage gelegd, vandaar dat er nog wordt verwezen naar normen. Omdat de bestemmingen nabij de leidingen conserverende van aard zijn, vormt de gewijzigde regelgeving geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deels aan de zienswijze tegemoet te komen in die zin dat:

- de weergave van de belemmeringstroken rondom de gasleidingen wordt aangepast;
- in de regels de dieptebepaling van 0,30 m wordt verwijderd;

- in de toelichting wordt ingegaan op het Bevb.

4. Sluyter advocaten namens indiener 4

Indieners zijn eigenaar van de gronden en handhaven hun eerdere inspraakreacties. Zij hebben met instemming kennis genomen van de mogelijkheid om in totaal 250 recreatiewoningen te realiseren, waarvan 236 bij recht.

Reactie

De gemeente neemt deze zienswijze voor kennisgeving aan.

Indieners wijzen erop dat de gronden ten oosten van het park, naast de Tolweg, in het ontwerp geen recreatieve bestemming hebben gekregen. Deze gronden zijn verkregen door het ruilen van grond. In overleg met de toenmalige wethouder is afgesproken dat de grond kon worden benut voor de bouw van een beheerderswoning / receptie, parkeerplaatsen voor bezoekers en de bouw van 10 recreatiewoningen. Voor de realisatie van deze plannen zou een artikel 19 WRO-procedure worden opgestart. Aan deze woning wordt ook gerefereerd in het bestemmingsplan Aqualande III (1994).

Reactie

De gemeente is van mening dat een rechtstreekse recreatiebestemming op deze gronden niet passend is. Er bestaat immers nog geen planologische grondslag voor het realiseren van de bestemming. De genoemde artikel 19-procedure is bijvoorbeeld nooit gevoerd. Ook is de uitvoerbaarheid van het plan nog niet voldoende aangetoond en zijn er voor de inrichting van dit deel van het plangebied nog geen concrete plannen ingediend. Omdat het college zich wel kan voorstellen dat de afronding van het park Aqualande op deze locatie kan worden voltooid, wil zij deze gronden van een wijzigingsbevoegdheid voorzien. Op het moment dat de inrichtingsplannen voor deze locatie voldoende concreet zijn en de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, kan toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Indieners verzoeken om bij recht 100 slaappleatsen ten behoeve van logiesverstrekking mogelijk te maken, in plaats van een binnenplanse vrijstelling.

Reactie

Het is niet op voorhand duidelijk of 100 slaappleatsen ten behoeve van logiesverstrekking ruimtelijk goed kunnen worden ingepast. Daarbij wordt niet alleen gedacht aan de omvang van de benodigde bebouwing, maar ook aan het afwikkelen van de bijbehorende verkeersstromen. Daarom wordt het maximum van 50 slaappleatsen bij recht en 100 slaappleatsen via een binnenplanse vrijstelling (afwijkingmogelijkheid) gehandhaafd.

Indieners geven verder aan dat de onderdelen overdekte kermis, markten en beurzen niet positief zijn bestemd. Zij verzoeken deze mogelijkheden wel op te nemen, aangezien de bouwregels van de bestemming 'Recreatie' de exploitatie van grootschalige voorzieningen impliciet uitsluit.

Reactie

Ter plaatse van de voormalige fabrieksbebouwing zijn in de bestemming 'Recreatie' relatief forse bouwmogelijkheden opgenomen, waarmee toch voorzieningen van behoorlijke omvang kunnen worden gerealiseerd. Los van de verkeersaantrekkende werking die met deze voorzieningen kan samenhangen, staan de bedoelde functies niet rechtstreeks ten dienste van het recreatiepark en worden daarom niet passend geacht binnen de recreatiebestemming.

Indieners stellen dat de detailhandel met een maximale winkelvloeroppervlakte van 100 m² te krap bemeten is voor een behoorlijke exploitatie ten dienste van het park.

Reactie

Op basis van vergelijkbare recreatieparken komt de gemeente tot de conclusie dat 100 m² inderdaad niet altijd voldoende ruimte biedt. Om oneigenlijk gebruik van de detailhandelfunctie te voorkomen, vinden de gemeente het wel van belang de functie te binden aan een maximale oppervlakte. Een omvang van 250 m² zou ruim voldoende moeten zijn voor een kampwinkel.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deels aan de zienswijze tegemoet te komen in die zin dat:

- op de gronden ten oosten van het park de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' wordt gelegd;
- de maximale oppervlakte detailhandel in de regels aan te passen naar 250 m².

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Bij een bestemmingsplan kunnen ambtshalve wijzigingen aan de orde zijn, bijvoorbeeld als gevolg van gewijzigd beleid, uitkomsten van onderzoeken of gewijzigde inzichten. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Kanaaldorpen wordt voorgesteld de volgende ambtshalve wijziging in de regels door te voeren:

- het vergroten van de maximale oppervlakte van recreatiewoningen van 80 m² naar 100 m².

===