

**Nota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan**

Herziening bedrijventerrein Haarveld

NL.IMRO.1699.2016BP063

Augustus 2019

Inspraakprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan Herziening Haarveld heeft van 2 mei tot en met 12 juni 2019 tijdens openingsuren ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Roden. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Verder is de mogelijkheid geboden tijdens de hoorzitting op 12 juni 2019 mondeling een zienswijze in te brengen. Hiervan is een verslag gemaakt. Van de geboden mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken is gebruik gemaakt. Deze nota bevat de resultaten en uitkomsten van het inspraakproces op het ontwerpbestemmingsplan Herziening Haarveld

Privacy

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar zal worden gesteld, zijn de ontvangen zienswijzen geanonimiseerd en vervolgens gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de zienswijzennota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat (Wet bescherming persoonsgegevens). Voor de beoordeling van de zienswijzen zijn deze NAW-gegevens op zich niet relevant. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend is er uitsluitend ten behoeve van het college en de gemeenteraad een afzonderlijk overzicht van de indieners van de zienswijzen opgesteld. Dit overzicht maakt echter geen deel uit van deze zienswijzennota en wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

In de hieronder opgenomen schema zijn de ontvangen zienswijzen weergegeven. De zienswijzen zijn gerubriceerd op datum van ontvangst.

Indiener zienswijze	Dagtekening	Datum ontvangst	Zaaknummer
1	14 mei 2019	20 mei 2019	Z454778
2	11 juni 2019	12 juni 2019	Z462915
3	26 juni 2019	26 juni 2019	Z466770
4	mondeling	12 juni 2019	
5	mondeling	12 juni 2019	
6	mondeling	12 juni 2019	

Indiener zienswijze 1
NV Nederlandse Gasunie

1. Op de Verbeelding is de belemmeringenstrook met een breedte van 5 meter aan weerszijden aan gegeven. Wettelijk gezien is 4 meter aan weerszijden van de leiding voldoende. Derhalve dient de breedte van de belemmeringenstrook naar 4 meter teruggebracht te worden. Dit geldt ook voor paragraaf 4.4.2 van de Toelichting.

Reactie gemeente

Terecht wordt aangegeven dat met een breedte van 4 meter aan weerszijden kan worden volstaan. Echter het overgrote deel van de buisleiding ligt binnen de grenzen van het naburige bestemmingsplan "Bedrijventerrein Roden". In dat bestemmingsplan is een belemmeringenstrook met een breedte van 5 meter aan weerszijden opgenomen. Voor de eenduidigheid kiezen wij ervoor binnen de grenzen van dit bestemmingsplan 'Herziening Haarveld' óók 5 meter aan te houden. Hiermee is de veiligheid rondom de leiding ruimer geborgd én wordt ervoor gezorgd dat voor het hele leidingsegment een net zo brede dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is aangehouden. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de Verbeelding en Toelichting van het bestemmingsplan.

2. In paragraaf 4.4.2 van de Toelichting wordt ten onrechte aangegeven dat de leiding in de directe nabijheid van het plangebied loopt. Echter de leiding loopt enkele meters door het plangebied.

Reactie gemeente

Dit is een terechte opmerking. De zin wordt aangepast in "In het zuidoostelijk deel van het plangebied, parallel aan de Dwaziewegen ligt de buisleiding N-507-41 die het plangebied over enkele meters doorkruist". Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

3. In artikel 9 van de Regels is geen rangorde aangegeven tussen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' en de daarmee samenvallende bestemmingen. Verzocht wordt deze rangorde alsnog weer te geven.

Reactie gemeente

De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is opgenomen om de veiligheid rondom de leiding te waarborgen. Dit (externe) veiligheidsbelang gaat vóór andere belangen. Om die reden wordt in artikel 9.1 de volgende zin toegevoegd "In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.". Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

4. Er mogen geen kwetsbare objecten in de dubbelbestemming "Leiding – Gas" gebouwd worden. Artikel 9.3 van de Regels dient hierop aangepast te worden.

Reactie gemeente

In de bestemmingsomschrijving in artikel 9.1 is opgesomd welke functies binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' zijn toegelaten. Binnen deze functieomschrijving zijn geen kwetsbare objecten toegelaten. Het nogmaals beperken van kwetsbare objecten in artikel 9.3 zou een onnodige dubbeling in de planregels zijn. Met de bestemmingsomschrijving (artikel 9.1) is voldoende geborgd dat binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' geen kwetsbare objecten zijn toegelaten. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. In de artikelen 9.4.3 en 9.4.4 dient het woord "onevenredig" geschrapt te worden.

Reactie gemeente

In het kader van veiligheid rond buisleidingen is elke 'schade' aan een gasleiding zeer onwenselijk. Om die reden is het woord 'onevenredig' een overbodig woord in de artikelen 9.4.3 en 9.4.4. Het woord 'onevenredig' wordt om die reden in deze artikelen geschrapt. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

	<p>6. De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' valt samen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze bestemming geldt een verbod op o.a. graafwerkzaamheden. Gevraagd wordt artikel 11 zodanig aan te passen dat het verbod niet van toepassing is, indien het gaat om werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Zie reactie 3; Aangezien in artikel 9.1 is geregeld dat 'in geval van strijdigheid gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn', geldt dat in geval van graafwerkzaamheden voor instandhouding van de desbetreffende leiding zonder onderzoek toelaatbaar zijn. Het nogmaals uitzonderen van het verbod is een onnodige dubbeling in de regels. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de planregels.</p> <p>7. Gevraagd wordt om artikel 16 op de volgende punten aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het woord 'onevenredig' te schrappen met het volgende toetsingskader: - dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad; - dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de Leidingbeheerder; - dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten <p>Reactie gemeente</p> <p>Artikel 16 betreft algemene afwijkingsregels. Bij het toepassen van deze algemene afwijkingsregels geldt dat, wanneer sprake is van een afwijking ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' altijd dat het gestelde in de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' prevaleert. Hiermee is de veiligheid ter plaatse van de desbetreffende leiding geborgd. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de planregels.</p>
<p>Indiener zienswijze 2</p>	<p>1. De regels omtrent de situering van de bedrijfsgebouwen belemmeren de uitvoering van de plannen en de mogelijkheden van het benutten van de kavel.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Over de situering van bedrijfsgebouwen alsook bedrijfswoningen zijn de volgende relevante regels opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. bouwen binnen het bouwvlak; b. de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 5 meter vanuit de bouwgrens bouwen; c. de andere gevels (bijv. zij- / achtergevels) ten minste 3 meter uit de erfgrans (zij-/achtererfgrens) d. een bedrijfswoning mag aangebouwd, inpandig of vrijstaand ten opzichte van het hoofdgebouw (bedrijfsgebouw) worden gebouwd, mits in oppervlakte en plaatsing ondergeschikt aan dit hoofdgebouw (dus nooit voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan). <p>Ad a, b, en c. In de praktijk betekent dit dat er tussen de erfgrans van de naar de weg gekeerde gevel (openbare weg) en het bedrijfsgebouw een strook van 5 tot 10 meter is toegestaan. De indiener is vrij om de ruimte vóór de bebouwing naar eigen inzicht en behoefte in te vullen. Door een bebouwingsstrook van maximaal 5 m aan te houden wordt in de situering van het bedrijfsgebouw vanuit de openbare ruimte gezien, een passend bebouwingsbeeld en aanzicht bereikt. Een grotere afstand naar de wegzijde heeft gevolgen voor de vindbaarheid, toegankelijkheid (sociale) veiligheid etc. van de bedrijven. Bijkomend risico is dat de buitenopslag van het bedrijf dan aan de voorzijde van het bedrijf c.q. zichtbaar vanaf de openbare ruimte plaats vindt. Kortom een grotere afstand is in stedenbouwkundig opzicht ongewenst. Overigens, de 5 tot 10 meter is een reguliere afstand voor bedrijfsterreinen, dat ook in het</p>

voorgaande bestemmingsplan/beheersverordening voor Haarveld is gehanteerd Er is geen noodzaak dan wel aanleiding om dit in de herziening van het bestemmingsplan nu aan te passen. Tot slot, voor de overige gevelds (niet naar de openbare weg gekeerd) geldt een afstand van tenminste 3 meter tot de zij- en/of achtererfgrens.

Ad d. Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat een bedrijfswoning ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Het gaat hier om een bestaand bedrijventerrein waar tot dusverre geen bedrijfswoningen werden toegelaten. Ondanks het feit dat dit in sommige situaties nu mogelijk wordt gemaakt, blijft het bedrijfsgebouw het belangrijkste gebouw op het bedrijventerrein. Een bedrijventerrein moet immers altijd herkenbaar zijn aan de bedrijfsfuncties Het hoofdgebouw bepaalt het beeld/aanzicht vanuit het openbaar toegankelijk gebied en is het visitekaartje van het bedrijf. Om de reeds aanwezige bedrijven op Haarveld tegemoet te komen, die destijds aan strikte bestemmingsplan- en hoogwaardige welstandseisen hebben moeten voldoen, is gekozen om het primaat net als in de huidige situatie, bij de bedrijfsgebouwen te leggen. Bedrijfswoningen zijn dan van ondergeschikt belang. Dit komt tot uiting door de omvang alsook de plaatsing t.o.v. het hoofdgebouw. De plaatsing kan op verschillende manieren worden ingepast. Hierbij geldt als enige restrictie dat deze niet vóór de voorgevel van het bedrijfsgebouw gerealiseerd mag worden. Hiermee wordt voorkomen dat de bedrijfswoning als belangrijkste gebouw op de kavel wordt ervaren. Indien er heeft dus zelf de keuze om de bedrijfswoning naast, op, onder, in of achter het bedrijfsgebouw te plaatsen. Tijdens de ontwikkeling van de plannen kan hiermee rekening worden gehouden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Het is de bedoeling de hoofdactiviteiten in een groene en rustgevende sfeer en omgeving te laten plaatsvinden. Dit wordt ernstig belemmerd door het zicht op de parkeermogelijkheden aan de voorzijde van het pand alsook door het doorgaande verkeer aan het Vlasveen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan behelst de herziening van een bestaand bedrijventerrein. De gedachte bedrijfskavel van indier is gelegen aan een openbare weg op een bedrijventerrein. Regulier gebruik van deze weg kan niet worden ontzegd, dit temeer de weg bedoeld is voor de ontsluiting van bedrijfskavels. Daarnaast zal indier bij de bedrijfsontwikkeling rekening moeten houden met voldoende parkeergelegenheid op de kavel. Parkeren kan op iedere willekeurige plek op de kavel plaatsvinden. In hoeverre dit belemmeringen oplevert voor de activiteiten hangt af van de keuzes die tijdens de ontwikkeling van de bedrijfsplannen worden gemaakt. De gemeente begrijpt de wens van indier maar dit leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. De geringe ruimte aan de voorzijde van de kavel is in strijd met de wens van de gemeente om de groenrijke omgeving in ere te houden en beplanting te plaatsen.

Reactie gemeente

Ter zake de ruimte aan de voorzijde wordt verwezen naar onze reactie op de zienswijze onder 2.1.d. Verder ligt het bestaande bedrijventerrein Haarveld rond een grote vijver en in een door houtsingels gedomineerd gebied. Het groene karakter is één, zo niet de kwaliteit van het gebied. Ongeveer 50% van het gebied heeft daarom een 'groene' bestemming gekregen, hetgeen voor een bedrijventerrein een unicum genoemd mag worden. Ook worden de bestaande houtsingels, die mede de groene structuur van het gebied bepalen, middels dit bestemmingsplan extra beschermd. De groenrijke omgeving van dit gebied wordt hiermee zeker in ere gehouden. Dit neemt niet weg dat indier vrij is om zelf extra groen op de bedrijfskavel toe te voegen. Echter dit is niet bepalend om het karakter van de groenrijke omgeving te behouden. Dit leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Aan de overzijde van de gedachte bedrijfskavel is bebossing aanwezig. De bestaande panden aan Aan de Vaart direct aansluitend op deze kavel, liggen achter op de kavel. Dit zorgt voor een ruimtelijk gevoel. De plaatsing van een bedrijfspand midden of vrij op een

	<p>kavel geeft een groter gevoel van luxe en omgevingsrijkheid.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>De positionering van de huidige panden aan Aan de Vaart 10a en 12 is in het verleden ontstaan c.q. gegroeid. In ruimtelijk opzicht zou dit <i>nu</i> geen wenselijke situatie zijn. Het ruimtelijk gevoel wat hierbij zou ontstaan kan niet worden ontzegd echter is subjectief. Het gebied Aan de Vaart maakt al jaren deel uit van een bedrijventerrein. Nu worden bedrijfswoningen toegestaan. Het primaat blijft echter bij de bedrijven. Dit vraagt om een eenduidige planologische regeling. Ten gevolge de realisatie van toekomstige bedrijfsbebouwing wordt de ruimte tussen de bebouwing en de panden Aan de Vaart beperkt en zorgt voor een verdichting van het gebied. De positionering van het bedrijfspand doet hieraan niet af. Zoals ook onder 2.1.d is genoemd is deze regels niet anders dan dat wat in het eerdere bestemmingsplan/beheersverordening is opgenomen. Er worden geen ruimtelijke argumenten aangedragen om dit te wijzigen waardoor er geen aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>5. Het hoog in vaandel gedragen beleid, nl. facilitair en dienstbaarheid komen niet tot zijn recht.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Middels dit bestemmingsplan worden de belangen van de toekomstige bedrijven behartigd. De wens van de toekomstige ondernemer om de bedrijfsmogelijkheden te verruimen en bedrijfswoningen toe te staan, wordt met dit bestemmingsplan gefaciliteerd. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan ruime kaders en zijn we hiermee dienstbaar aan de mogelijkheden van de aanwezige maar ook toekomstige bedrijven. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>6. Tijdens de procedure voorafgaand aan de aankoop van de bedrijfskavel is niet gesproken over de bebouwingslijn. Deze beperking kan financiële consequenties hebben.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Indiener verwijst naar gesprekken die tijdens de kavelaankoop zijn gevoerd. Deze privaatrechtelijke aanleggenheid is niet relevant voor deze bestemmingsplanprocedure en is derhalve niet ruimtelijk relevant. Dit leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>7. Indiener verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet over te nemen en meer ruimte te bieden voor de koper om het bedrijfspand en kavel zo te creëren dat het recht doet aan zowel de natuurlijke omgeving als de bedrijfsmatige doelstelling.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Middels dit bestemmingsplan wordt gekomen tot een uniforme regeling waarin ruimtelijk relevante kaders waarborgen dat iedere gebruiker van het gebied zo optimaal mogelijk kan werken en zo nodig wonen. Dit geeft rechtsgelijkheid en er wordt voorkomen dat er precedenten ontstaan. Gelijktijdig is het een flexibel bestemmingsplan waarin de hoofd functie, zijnde bedrijfsterrein, voorop staat. Teneinde te komen tot een passende beleving en ruimtelijke kwaliteit van dit bedrijventerrein waarin ook de bestaande parkachtige omgevingskwaliteiten recht worden gedaan is gekozen voor ruimtelijke kaders die recht doen aan zowel de bedrijven als ook het parkachtige karakter van het gebied. Hiervoor wordt ook verwezen naar de reactie op zienswijze 2.3. De gemeente is van mening dat met het bestemmingsplan Herziening Haarveld recht wordt gedaan aan de hoofd functie zijnde bedrijventerrein, alsook aan de parkachtige omgeving in het gebied.</p> <p>De gemeente begrijpt de zienswijze maar zal niet overgaan tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>Indiener zienswijze 3</p>	<p>Zie zienswijze 2.</p> <p>Reactie gemeente:</p> <p>Deze zienswijze is ingediend na sluiting van de termijn en wordt buiten behandeling gelaten. Overigens, inhoudelijk is deze gelijk aan</p>

	zienswijze 2.
INHOUD MONDELING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	
Indiener zienswijze 4	<p>In aanvulling op de schriftelijke zienswijze is indiener van mening dat, gezien de bijzondere situatie van de drie percelen een individuele benadering waarbij er meer ruimte aan de voorzijde wordt geboden, op zijn plaats zijn.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>De kavels waarnaar indiener verwijst liggen aan het Vlasveen, ter hoogte van de percelen Aan de Vaart 10 t/m 12. De individuele kavels maken deel uit van het bedrijventerrein dat rond een grote vijver in een door houtsingels gedomineerd gebied ligt. Deze natuurlijke kwaliteiten vormen de hoofdstructuur van het gebied waar omheen de verschillende kavels zijn gesitueerd. De kavels van initiatiefnemer zijn hierop geen uitzondering. Er is dan ook geen sprake van een bijzondere situatie die een individuele benadering rechtvaardigen. Dit is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
Indiener zienswijze 5	<p>1. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de bijzondere situatie c.g. karakter van het gebied. Er is een verschil tussen de drie toebadachte percelen en de overige percelen op het bedrijventerrein Haarveld. Er zou dan ook een eigen bestemmingsregeling moeten komen die toegesneden is op het unieke karakter van dit deelgebied en de wensen van de gebruikers</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Verwezen wordt naar de reactie onder zienswijze 2 en 4. Verder wordt nog opgemerkt dat de situatie ter plaatse van Aan de Vaart 10/10a en 12 een in de loop der jaren zo is ontstaan. Deze kwam niet overeen met de gegeven bestemming. Echter er is voor gekozen dit te accepteren en het ook als zodanig in het bestemmingsplan Herziening Haarveld te regelen. Niet is gebleken dat er sprake is van een uniek karakter van dit deelgebied. Er zijn geen redenen aangegeven die het rechtvaardigen een specifieke bestemming voor deze kavels op te nemen.</p> <p>Verder wordt nog opgemerkt dat er zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de wensen van gegadigden. Middels dit bestemmingsplan worden uniforme regels gegeven die toegesneden zijn op de specifieke situatie van de kavels op het bedrijventerrein. Echter dit kan niet leiden tot precedenten en rechtsongelijkheid. Dit leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>2. De bedrijfswoning moet achter de bedrijfsgebouwen worden gesitueerd. Dit beperkt haar keuzevrijheid om de gebouwen op de kavel naar eigen inzicht te positioneren. Volledige keuzevrijheid en een individuele aanpak zou op zijn plaats zijn.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>Zoals in zienswijze 2 is aangegeven kan een bedrijfswoning op verschillende manieren op de kavel ingepast worden. De bedrijfswoning achter de bedrijfsgebouwen is één van de mogelijkheden echter niet de enige mogelijkheid. Verder wordt verwezen naar de reactie onder 2.1, 2.7 en 4.</p> <p>De gemeente begrijpt de wens echter zal niet overgaan tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Indiener zienswijze 6	<p>Teneinde het huidige pand aan de eisen van deze tijd te laten voldoen zullen investeringen gepleegd moeten worden. Vanwege de situering kan naar verwachting de huidige woning in de toekomst niet als bedrijfswoning in gebruik worden genomen. Derhalve zou in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden moeten worden voor herbouw van de woning op een andere plek.</p> <p>Reactie gemeente</p> <p>In het bestemmingsplan is geregeld dat het gebruik als woning voortgezet kan worden totdat de bestaande gebruikers het bewonen staken. Ook is geregeld dat betrokkene de woning kan verbouwen en/of gedeeltelijk vernieuwen. Nadien kan de woning als bedrijfswoning in gebruik worden genomen. Dit geldt ook voor de woning Dwaziewegen 14. Verder kan de eigenaar naar eigen inzicht het gebied verkavelen en geschikt maken voor bedrijfsbebouwing. De opbrengst hiervan zou kunnen worden aangewend voor</p>

investeringen van de huidige woning. De gemeente begrijpt de wens echter zal niet overgaan tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gemeenteraad van Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden

N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E info@gasunie.nl
Handelsregister Groningen
02029700
www.gasunie.nl

Datum 14 mei 2019
Ons kenmerk OPO 19.1212
Onderwerp Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Herziening Haarveld

Doorkiesnummer +31 6 1516 8695
Uw kenmerk NL.IMRO.169922016BP063-ow01

GEMEENTE NOORDENVELD
DATUM ONTVANGST: 20 MEI 2019
ZAAKNR:

Geachte Raad,

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 1 mei 2019, nr. 24116, blijkt dat het bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

In het plangebied ligt een regionale gastransportleiding (N-507-41) en deze heeft de dubbelbestemming "Leiding-Gas" (art. 9).

Onze zienswijze heeft betrekking op het volgende:

I Verbeelding

De door u weergegeven belemmeringenstrook is te breed. Wettelijk is het voldoende om de belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Wij verzoeken u dan ook de breedte van de belemmeringenstrook terug te brengen tot hierboven genoemde afstand.

II Toelichting

In navolging van de verbeelding wordt in de toelichting (h. 4.4.2) gesproken van een belemmeringsstrook van 5 m. Voor regionale gastransportleidingen geldt een belemmeringsstrook van 4 m aan weerszijden van de leiding. Daarnaast staat dat de leiding in de directe nabijheid van het plangebied ligt. Echter de leiding loopt door het plangebied heen. In de verbeelding is de locatie van de leiding overigens correct weergegeven.

III Planregels

In dit plan valt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' (art. 9) samen met enkele andere bestemmingen (zoals de enkelbestemmingen "Groen", "Verkeer" en de dubbelbestemming "Archeologie - Waarde 2". Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een

¹ Zie uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201304186/1/R4) van 19 februari 2014, rechtsoverwegingen 4.5 en 4.6.

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 14 mei 2019

Ons kenmerk: OPO 19.1212

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Herziening Haarveld

veilige ligging van de gastransportleiding te waarborgen, verzoeken wij u om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.

Onder 9.3 Afwijken van de bouwregels verzoeken we op te nemen, dat er geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

De dubbelbestemming Leiding-Gas valt op diverse locaties in het bestemmingsplan samen met de dubbelbestemming Archeologie. Omdat bij de aanleg van de leiding de grond reeds geroerd is, verzoeken wij u om artikel 11 zodanig aan te passen dat het verbod niet van toepassing is, indien het gaat om werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

Wij verzoeken u om het woord 'onevenredig' in art. 9.4.3 en 9.4.4 te schrappen.

Wij verzoeken u om artikel 16 op de volgende punten aan te passen:

het woord 'onevenredig' te schrappen

met het volgende toetsingskader:

dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad;

dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;

dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Het huidige artikel 16 biedt een beoordelingsvrijheid² die niet door artikel 14 derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

Vervolg

Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijziging(en) voor te leggen. Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Verder verzoeken wij u om ons in de toekomst te betrekken bij het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Hoogachtend,



S.A. Andela

Medewerker Omgevingsmanagement Oost

² Zie uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201200554/1/R4) van 20 juni 2012, rechtsoverweging 2.5.3.

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld.

Raadhuistraat 1
9301 AA Roden.

Roden, 11 juni '19

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Haarveld.

Geachte college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Herziening Haarveld. Kenmerk zaak 328777

In dit voorstel wordt beschreven dat het eventuele woonhuis onder geschikt en ook achter het bedrijfspand gesitueerd moet worden. Om hiermee een uitstraling passend binnen een bedrijventerrein te creëren. Er wordt daarnaast gesteld dat het bedrijfspand minimaal 3 meter en maximaal 5 meter vanaf de erfgrans aan de voorzijde gesitueerd moet worden.

Deze zeer ingrijpende restrictie vormt voor ons een belemmerende factor in de uitvoeren van onze bedrijfsvoering.

Door ons te verplichten om ons bedrijfspand zo dicht op de weg te plaatsten creëert dit een ernstige beperking in de mogelijkheden van het benutten van het kavel. Aangezien onze hoofdactiviteit bestaat uit het organiseren van yogalessen en aanverwante bijeenkomsten alsmede duurzame vergaderlocatie gehouden in een groene en rustgevende sfeer en omgeving wordt dit ernstig belemmerd op het moment dat de ramen aan de voorzijde uitkijken op auto's en gehinderd worden door het verkeer aan de vlasveen. Ook zorgt het voor een enorm verlies van privacy voor de deelnemers.

Daarnaast geeft de welstandsnota zo weinig ruimte om de voorzijde van het bedrijventerrein in te richten dat het daarmee ook in strijd is met de wens van de gemeente om de groenrijke omgeving in ere te houden en beplanting te plaatsen. Aangezien het niet mogelijk is en zeker niet wenselijk om parkeergelegenheid aan de zijkant of achterkant van het gebouw te plaatsen is hier de voorkant de ene logische plek. De ruimte tussen de parkeerplek en het pand is dan dermate klein geworden dat er geen boom of andere groenrijke beplanting meer tussen zou kunnen.

Er valt op te merken dat aan de overzijde van onze kavels bebossing is horende bij de Kanovijver en dat de panden naast ons, nu nog geadresseerd aan de vaart 12, ook achter op het kavel ligt en niet aan de voorzijde. Hiermee wordt het gevoel van ruimtelijkheid behouden en kan een ieder die daar langs komt ook genieten van de mooie groenrijke omgeving zonder dat dat af doet van het bedrijfskarakter, in tegendeel. Ik zou willen beargumenteren dat het plaatsen van een bedrijfspand midden of vrij op een kavel een groter gevoel van luxe en omgevingsrijkheid creëert. Door de panden stijf op de weg te plaatsen krijg je een onnodige dichtheid van gebouwen wat eerder hard en industrieel aanvoelt dan groen en duurzaam.

Voorts wil ik er op wijzen dat , het hoog in vaandel gedragen beleid, nl facilitair en dienstbaarheid hierin niet tot zijn recht komt.

Tevens wil ik aanvoeren dat ten tijde van het traject tot aankoop van dit kavel, niet is gesproken over de bebouwingslijn.

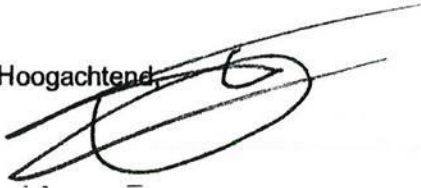
Ik verwacht dat door deze beperking wij financiële consequenties zullen hebben , die wij nu nog niet kunnen overzien.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, om het voorstel "ontwerpbestemmingsplan herziening Noordenveld" niet in deze hoedanigheid over te nemen maar om meer ruimte en mogelijkheden te bieden voor de koper om zijn bedrijfspand en kavel zo te creëren dat het recht doet aan zowel de natuurlijke omgeving als de bedrijfsmatige doelstelling.

Graag licht ik deze zienswijze toe in de komende hoorzitting.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Bijlagen: 0

ZIENSWIJZE 3.

From:
To: Postbus <Postbus@noordenveld.nl>
Subject: zienswijze industrieterrein vlasveen ()
Date: 24.06.2019 20:46:25 (+0000)
Attachments: zienswijze industrieterrein vlasveen (pdf (2 pages)

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld.

Raadhuistraat 1
9301 AA Roden.

Roden, 11 juni '19

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Haarveld.

Geachte college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Herziening Haarveld. Kenmerk zaak 328777

In dit voorstel wordt beschreven dat het eventuele woonhuis onder geschikt en ook achter het bedrijfspand gesitueerd moet worden. Om hiermee een uitstraling passend binnen een bedrijventerrein te creëren. Er wordt daarnaast gesteld dat het bedrijfspand minimaal 3 meter en maximaal 5 meter vanaf de erfrens aan de voorzijde gesitueerd moet worden.

Deze zeer ingrijpende restrictie vormt voor ons een belemmerende factor in de uitvoeren van onze bedrijfsvoering.

Door ons te verplichten om ons bedrijfspand zo dicht op de weg te plaatsten creëert dit een ernstige beperking in de mogelijkheden van het benutten van het kavel. Aangezien onze hoofdactiviteit bestaat uit het organiseren van yogalessen en aanverwante bijeenkomsten alsmede duurzame vergaderlocatie gehouden in een groene en rustgevende sfeer en omgeving wordt dit ernstig belemmerd op het moment dat de ramen aan de voorzijde uitkijken op auto's en gehinderd worden door het verkeer aan de vlasveen. Ook zorgt het voor een enorm verlies van privacy voor de deelnemers.

Daarnaast geeft de welstandsnota zo weinig ruimte om de voorzijde van het bedrijventerrein in te richten dat het daarmee ook in strijd is met de wens van de gemeente om de groenrijke omgeving in ere te houden en beplanting te plaatsen. Aangezien het niet mogelijk is en zeker niet wenselijk om parkeergelegenheid aan de zijkant of achterkant van het gebouw te plaatsen is hier de voorkant de ene logische plek. De ruimte tussen de parkeerplek en het pand is dan dermate klein geworden dat er geen boom of andere groenrijke beplanting meer tussen zou kunnen.

Er valt op te merken dat aan de overzijde van onze kavels bebossing is horende bij de Kanovijfer en dat de panden naast ons, nu nog geadresseerd aan de vaart 12, ook achter op het kavel ligt en niet aan de voorzijde. Hiermee word het gevoel van ruimtelijkheid behouden en kan een iedere die daar langs komt ook genieten van de mooie groenrijke omgeving zonder dat dat af doet van het bedrijfskarakter, in tegendeel. Ik zou willen beargumenteren dat het plaatsen van een bedrijfspand midden of vrij op een kavel een groter gevoel van luxe en omgevingsrijkheid creëert. Door de panden stijf op de weg te plaatsen krijg je een onnodige dichtheid van gebouwen wat eerder hard en industrieel aanvoelt dan groen en duurzaam.

Voorts wil ik er op wijzen dat , het hoog in vaandel gedragen beleid, nl facilitair en dienstbaarheid hierin niet tot zijn recht komt.

Tevens wil ik aanvoeren dat ten tijde van het traject tot aankoop van dit kavel, niet is gesproken over de bebouwingslijn.

Ik verwacht dat door deze beperking wij financiële consequenties zullen hebben , die wij nu nog niet kunnen overzien.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, om het voorstel "ontwerpbestemmingsplan herziening Noordenveld" niet in deze hoedanigheid over te nemen maar om meer ruimte en mogelijkheden te bieden voor de koper om zijn bedrijfspand en kavel zo te creëren dat het recht doet aan zowel de natuurlijke omgeving als de bedrijfsmatige doelstelling.

Graag licht ik deze zienswijze toe in de komende hoorzitting.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Bijlagen: 0

VERSLAG mondelinge zienswijzen ontwerp bestemmingsplan / welstandsnota Herziening Bedrijventerrein Haarveld d.d. 12 juni 2019

Aanwezig: Zienswijze indieners 4 , 5 en 6
en namens de gemeente de heren H.Koster, W.Smid, H. Tappel en mevrouw L.Beerlink.

Indiener zienswijze 4.

Indiener heeft een schriftelijke zienswijze ingediend. In aanvulling hierop licht indiener deze mondeling toe. De mogelijkheden t.a.v. de situering van de bedrijfsgebouwen die het bestemmingsplan biedt, zijn naar de mening van indiener te beperkend. Hierin is opgenomen dat het bedrijfsgebouw (hoofdgebouw) aan de voorzijde maximaal 5 meter uit de erfgrans gerealiseerd moet worden. Dit is onvoldoende om het groene karakter van het gebied in relatie met de te realiseren parkeervoorzieningen, te behouden. Betrokkene geeft aan dat ook een afstand van 10 meter uit de erfgrans aan de voorzijde nog steeds een te ingrijpende restrictie is. Gezien de bijzondere situatie van de drie percelen, zou een individuele benadering waarbij er meer ruimte aan de voorzijde wordt geboden, meer op zijn plaats zijn.

Indiener zienswijze 5.

Indiener is van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met de bijzondere situatie c.q. karakter van het gebied rondom haar woning gelegen aan de smalle zone tussen Aan de Vaart en Vlasveen.. Er is een verschil tussen de drie aan hen toebedachte percelen en de overige percelen op het bedrijventerrein Haarveld. Er zou meer recht gedaan moeten worden aan de huidige situatie in dit gebied. Indiener pleit dan ook voor een eigen bestemmingsplanregeling die toegesneden is op het unieke karakter van dit deelgebied en de wensen van de gebruikers.

Verder geeft indiener aan dat de gemeente stelt dat de bedrijfswoning achter de bedrijfsgebouwen moet worden gesitueerd. Deze regeling beperkt de indiener in de keuzevrijheid om gebouwen op de kavel naar eigen inzicht te kunnen positioneren. Er zou volledige keuzevrijheid moeten zijn om binnen de kavel de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen ten opzichte van elkaar te positioneren. Een individuele aanpak zou op zijn plaats zijn.

Indiener zienswijze 6

Indiener merkt op dat het bewoonde pand aan de Dwaziewegen 14a niet voldoet aan de huidige woonnormen c.q. -wensen. Er zal geïnvesteerd moeten worden om het pand aan de eisen van deze tijd te laten voldoen. Nu het pand in het bestemmingsplan valt onder het persoonsgebonden overgangsrecht is het lastig om investeringen aan het pand te doen. Dit temeer indiener er vanuit gaat dat er een ontsluitingsweg vanaf Vlasveen is gedacht welke tussen Dwaziewegen 14 en 14a doorgaat naar het zuiden Dit belemmert de mogelijkheid om vóór nummer 14a nog een bedrijfsgebouw te realiseren. Hierdoor zal het pand vanwege de situering moeilijk te verkopen zijn. Betrokkene wil mogelijkheden voor herbouw van haar pand op een andere plek. Deze kan dan na verkoop dienst doen als bedrijfswoning ten behoeve van een toekomstig bedrijf.