

Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Langelille

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met van donderdag 20 augustus 2009 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Publiekscentrum van het gemeentehuis. Tevens was het bestemmingsplan in te zien op de gemeentelijke website. In deze inspraakperiode is op 25 augustus tevens een inspraakavond gehouden. Het verslag van deze bijeenkomst is eveneens als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Tijdens de inspraakperiode is door 4 insprekers een schriftelijke inspraakreactie ingediend. In het navolgende wordt op deze reacties afzonderlijk ingegaan.

1. Plaatselijk Belang Langelille

Plaatselijk Belang merkt op dat Weterskip Fryslân voornemens is om perceel 10639 en een deel van perceel 10640 te verkopen. De gronden hebben nu de bestemming 'Groen', deels met een wijzigingsbevoegdheid. Plaatselijk belang verzoekt om het wijzigingsgebied te verbreden. Dit kan nu het waterschap het pad wil verleggen. Daarmee kan een voldoende brede bouwkaavel ontstaan.

Reactie

Weterskip Fryslân heeft inmiddels inderdaad aangegeven de gronden binnenkort te willen verkopen. De gronden liggen binnen de rode contour van het structuurplan en komen dus voor woningbouw in aanmerking. Vanwege de breedte van het perceel wordt in het bestemmingsplan de bouw van één woning mogelijk gemaakt.

2. Inspreker 2

Inspreker onlangs een pand aangekocht. Inspreker heeft vernomen dat de bedrijfsruimte op het achtererf verbouwd is door de vorige eigenaar zonder bouwvergunning. Inspreker wil deze wijzigingen graag formaliseren. Tevens vraagt de inspreker of een aantal gevelwijzigingen mogelijk zijn.

In het voornoemde pand wil de inspreker een aantal aan huis verbonden beroepen uitoefenen (redactie en communicatieadvies en fotografie zonder detailhandel). Tevens wil de inspreker het pand gebruiken voor een kleinschalige bed en breakfast van 4 gasten. De inspreker merkt op dat het gebouw op dit moment een bedrijfsbestemming heeft, waar bedrijven met een veel grotere hinder voor de omgeving zijn toegestaan. Vanwege de omvang, kan het pand volgens de inspreker ook nauwelijks als bijgebouw worden aangemerkt. Tevens wijst de inspreker op een brief van de gemeente aan de vorige eigenaar, waarin is aangegeven dat medewerking zou kunnen worden verleend aan fitnessactiviteiten en een schoonheidssalon. De inspreker stelt voor om de bedrijfsbestemming te ruilen voor een woonbestemming, waarbinnen het bedrijfsgebouw gebruikt kan worden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met bed en breakfast.

De inspreker overweegt in de toekomst om in het voormalige bedrijfspand diverse recreatieve en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën. De inspreker vraagt zich af wat de mogelijkheden zijn.

Reactie

Voor een verbouwing van de loods op het achtererf is inderdaad geen bouwvergunning verleend. Het betreffende gebruik is inmiddels beëindigd en de nieuwe eigenaren geven aan dat zij voornemens zijn om het pand te wijzigen. Ook voor de wijzigingen zal waarschijnlijk een bouwvergunning aangevraagd moeten worden. Handhavende of legaliserende acties zijn weinig zinvol, omdat binnenkort voor een nieuwe situatie vergunning zal worden aangevraagd. In het kader van die vergunningaanvraag zal de situatie worden beoordeeld.

De inspreker merkt terecht op dat het perceel in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming heeft. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijven toegestaan met een grote hinder voor de omgeving. Doordat het perceel is omgeven met woningen kunnen nieuwe milieuhinderlijke bedrijven zich ter plaatse niet vestigen vanwege de milieuwetgeving. De vigerende bestemming is daarmee niet/nauwelijks meer uitvoerbaar. Daarnaast kent de gemeente het beleid dat in dorpse omgevingen het beleid is gericht op het wonen. Nieuwe milieuhinderlijke bedrijven moeten een plek zoeken op de bedrijventerreinen in Noordwolde en Wollega.

In het bestemmingsplan is daarom de bestemming gewijzigd van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

De voorgestelde bedrijfsactiviteiten van de inspreker zijn niet milieuhinderlijk en dus passend binnen een woonomgeving. De gemeente kent beleid dat recreatieve bewoning niet mag plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen bij woningen. Vanwege de omvang van het pand kan echter inderdaad het pand nauwelijks als bijgebouw worden aangemerkt. Daarbij komt dat vanwege de huidige bedrijfsbestemming de bedrijfsloods binnen het vigerende bestemmingsplan als hoofdgebouw aangemerkt moet worden. Het is met andere woorden de bestemmingwijziging die het effect heeft dat het pand niet meer als hoofdgebouw aangemerkt wordt, terwijl de ruimtelijke uitstraling ongewijzigd is. Daarmee ontstaat tevens de situatie dat ter plaatse geen bed en breakfast meer mogelijk is. Om dit ongewenste neveneffect van de bestemmingswijziging op te heffen, is het plan aangepast, zodat in het bedoelde gebouw een bed en breakfast is toegestaan. Het gebouw is van een aanduiding voorzien.

De door de inspreker aangegeven activiteiten zijn zeer divers van aard en onvoldoende concreet om aan te geven of deze wel of niet mogelijk zijn. Het bestemmingsplan geeft aan wat de gemeente op dit moment maatschappelijk aanvaardbaar acht. Voor eventuele andere plannen zal een concrete aanvraag moeten worden ingediend. Op basis daarvan kan de gemeente dan een afweging maken.

3. Inspreker 3

De inspreker geeft aan dat de panden van de twee, oostelijk van zijn perceel gelegen, percelen in verpauperde toestand verkeren. Het bedrijf wil daarom graag nieuw- /herbouwen in de richting van deze percelen. Indien noodzakelijk zou dan de huidige bedrijfsbestemming op zijn perceel kunnen vervallen.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand van het meest oostelijk bedoelde perceel (tweede perceel in oostelijke richting) een woonbestemming. Het woonhuis is ook in het voorliggende bestemmingsplan als zodanig bestemd. Uitbreiding van het bedrijf in oostelijke richting betekent dat de milieuhinderlijke activiteiten richting de woning van het daar weer naastgelegen perceel opschuiven (vanaf het perceel van de inspreker is dit het derde perceel in oostelijke richting). Dit is niet wenselijk en niet toegestaan. Overigens is herbouwen van de beide panden op de huidige locatie in het bestemmingsplan toegestaan. Verschuiving van de bedrijfslocatie is echter niet mogelijk.

4. Inspreker 4

De Inspreker geeft aan dat zijn perceel wordt gebruikt voor de stalling van containers en als stopplaats voor de melktrailer. In verband daarmee wil de inspreker de bestemming bedrijf uitgebreid zien, zodat een tweede uitrit ter hoogte van het gemaal mogelijk is.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan heeft betreffende perceel een natuurbestemming. De huidige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd. Wel is gebleken dat het perceel dat als zodanig in gebruik is, iets groter is dan in het voorontwerp als zodanig is bestemd. Dit is in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie. Een verdere verkleining van de natuurbestemming is niet wenselijk. Aangaande het weiden van schapen, merken wij op dat de betreffende bestemming "Natuur" dit al toestaat.