

gemeente **Aa en Hunze** Adviesnota College

Besluit nr.:	13/19
B&W d.d.:	27-03-2012
GRS-nummer:	20120021 go

Datum : 16 maart 2012
Afdeling : VROM
Behandeld door : G.A. Ebels
Doorkiesnummer : 718
Portefeuillehouder : wethouder J.J. Wiersum

Onderwerp : Vaststelling wijzigingsplan "Gasselternijveen dorp - Gasselterweg 28".

Paraaf behandelend
ambtenaar



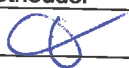
Paraaf afdelingshoofd :



Overleg gevoerd met : VROM/Vergunningverlening &
Handhaving (PB)

Paraaf



	H.F. van Oosterhout burgemeester	J.J. Wiersum wethouder	J.B. Wassink wethouder	H.J. Dijkstra wethouder	F. Snoep secretaris
Conform					
Bespreken					

Te behandelen in	Agendapunt	Ter kennisname	Datum vergadering
Raad	☐	☐	
Commissie	☐	☐	
OR	☐	☐	
GO	☐	☐	

Dit advies is:

- ☒ openbaar
☐ niet openbaar

Motivering (indien niet openbaar):

Onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan "Gasselternijveen dorp - Gasselterweg 28".

Voorgesteld besluit

1. Het wijzigingsplan en besluit "Gasselternijveen dorp – Gassel^{ed}terweg 28" vast te stellen;
2. Een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï ten behoeve van Gasselterweg 28 te Gasselternijveen van 60 dB vast te stellen;
3. De hogere grenswaarde na definitieve vaststelling van het besluit te laten inschrijven in de openbare registers van het Kadaster.

Inleiding

Univé Stad en Land heeft in verband met de verkoop van het pand Gasselterweg 28-28a te Gasselternijveen, kadastraal bekend Gasselte, sectie K, nr. 1084, 1085 en 1086 verzocht een procedure op te starten voor het wijzigen van de bestemming 'Kantoren' in de bestemming 'Wonen'. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Gasselternijveen dorp" kon dit planologisch gerealiseerd worden door middel van het doorlopen van een wijzigingsprocedure. Op basis van artikel 3.6, lid a van de Wet ruimtelijke ordening heeft een ontwerp van het wijzigingsplan van 26 januari 2012 tot en met 7 maart 2012 voor een ieder ten behoeve van indienen zienswijzen ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

De volgende fase in de procedure is het vaststellen van het wijzigingsplan. De bevoegdheid hiertoe ligt bij uw college.

Beoogd effect

Het correct doorlopen van een planologische procedure, zodat het pand op het perceel Gasselterweg 28 te Gasselternijveen in zijn geheel als woning gebruikt kan worden.

Argumenten

1.1. Het wijzigingsplan is gereed om ongewijzigd vastgesteld te worden:

Het wijzigingsplan voldoet aan gestelde wettelijke eisen op grond van artikel 3.6 Wro en is passend binnen de wijzigingsbevoegdheden op grond van het geldende bestemmingsplan "Gasselternijveen". Bovendien zijn gedurende de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend. Ook is dit 'project' niet van provinciaal belang. Dit houdt in dat het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden.

1.2. Het ontwerpbesluit vaststellen kan worden vastgesteld.

Aangezien er geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd behoeven te worden kan het ontwerpbesluit, zoals deze ter inzage heeft gelegen, vastgesteld worden. Het besluit is als bijlage bij dit advies toegevoegd.

2.1. Er zijn geen andere doelmatige maatregelen te treffen:

Een hogere grenswaarde mag alleen dan worden verieend als vaststaat dat andere maatregelen (bron- en overdrachtsmaatregelen) onvoldoende effect sorteren of niet doelmatig ingezet kunnen worden. Omdat sprake is van 1 woning zijn dergelijke kostbare maatregelen niet doelmatig in te zetten.

2.2. De maximaal te verlenen hogere grenswaarde wordt niet overschreden:

Er dient een hogere grenswaarde van 60 dB te worden vastgesteld. De maximaal te verlenen waarde betreft 63 dB.

2.3. Het maximaal toelaatbare binnenniveau wordt gegarandeerd:

Het toestaan van een hoog geluidsniveau op de gevel heeft ook effect op het geluidniveau binnen. Bij de beoordeling van een verzoek om hogere grenswaarde dient daarom het maximaal toelaatbare geluidsniveau van 33 dB als binnenniveau in acht te worden genomen. Ook dit aspect is nader onderzocht. Voor het deel dat voorheen kantoor was, wordt deze norm niet gehaald. Hiervoor zijn aanvullende maatregelen aan de gevel noodzakelijk. In het verzoek om een hogere grenswaarde wordt de uitvoering hiervan gegarandeerd. Hiermee wordt voldaan aan dit vereiste.

3.1 Het is een wettelijke verplichting

Volgens artikel 110i lid 1 moet het besluit hogere waarden geregistreerd worden bij het Kadaster, nadat dit besluit onherroepelijk is geworden. De kadastrale registratie betekent niet dat de vastgestelde hogere waarde rechtstreeks aan het betreffende kadastrale perceel wordt gekoppeld: er wordt slechts een aanduiding opgenomen dat er een hogere waarde is vastgesteld. Het besluit daaromtrent is vervolgens wel opvraagbaar bij het kadaster.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Financiën

Op het moment dat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden zal het legesbedrag voor het doorlopen van de wijzigingsprocedure in rekening worden gebracht bij de aanvrager

Communicatie

Het besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan en het besluit tot vaststelling Hogere Grenswaarde wordt bekendgemaakt in De Schakel, op onze website en in de Staatscourant. Daarnaast worden de met de ruimtelijke ordening belaste Rijksdiensten via elektronische weg op de hoogte gesteld van de bekendmaking.

Tegen het besluit kan gedurende zes weken beroep ingesteld worden door een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze omtrent het ontwerp wijzigingsplan kenbaar te maken. Tevens wordt de aanvrager hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Uitvoering

1. Vastgesteld wijzigingsplan moet gepubliceerd worden en ter inzage worden gelegd;
2. Vastgesteld besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï moet gepubliceerd worden en ter inzage worden gelegd.

Bijlagen

BESLUIT:

Conform advies 

Checklist Integraal werken

☐ Niet van toepassing

Afdeling Maatschappelijke Zaken

- ☐ Accommodaties/voorzieningen
- ☐ Kunst en Cultuur
- ☐ Sport
- ☐ Zorg
- ☐ Onderwijs
- ☐ Welzijn
- ☐ Brede Samenwerking
- ☐ Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)
- ☐ Sociaal Beleid
- ☐ Arbeidsmarktbeleid
- ☐ Leerplicht

Afdeling Openbare Werken

- ☐ Civieltechniek
- ☐ Verkeer/Parkeren
- ☐ Riolerings/Water
- ☐ Inritten
- ☐ Openbare Verlichting
- ☐ Groen
- ☐ Beheer en inrichting Openbare Ruimte
- ☐ Landschappelijke inpassing
- ☐ Kapvergunning
- ☐ Flora en fauna
- ☐ Bouwkunde
- ☐ Buurt- en kerngericht werken
- ☐ Grondbedrijf

Afdeling Middelen en Ondersteuning

- ☐ Budgetten/kredietbewaking/jaarrekening
- ☐ Subsidies
- ☐ Verzekeringen
- ☐ Financiering grote projecten (>€1.000.000)
- ☐ Accountantsverklaring
- ☐ Belastingen
- ☐ Leges
- ☐ Automatisering uitvoering
- ☐ Inkoop/aanbestedingsbeleid
- ☐ Grondbedrijf

Afdeling VROM

- ☐ Recreatie en toerisme
- ☐ Economische zaken
- ☐ Stedenbouw
- ☐ Volkshuisvesting
- ☐ Milieu
- ☐ Archeologie/cultuurhistorie
- ☒ Ruimtelijke Ordening
- ☐ Bouw- en Woningtoezicht
- ☐ Gebiedsgericht beleid Drentsche Aa
- ☐ Gebiedsgericht beleid Veenkoloniën
- ☐ Gebiedsgericht beleid Hunzeproject
- ☐ Bodem
- ☒ Geluid
- ☐ Afval
- ☐ Handhaving
- ☐ Grondzaken/grondeigendom
- ☐ Grondbedrijf

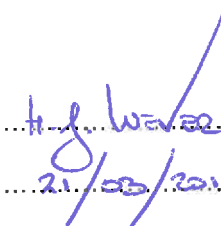
Afdeling Concernstaf

- ☐ Openbare orde en veiligheid
- ☐ Juridisch
- ☐ Brandweer
- ☐ Automatisering beleid
- ☐ Personeel & Organisatie (P&O)
- ☐ Afdelingscontroller
- ☐ Concerncontroller
- ☐ Voorlichting/communicatie
- ☐ Bestuurssecretariaat

Afdeling Publiekszaken

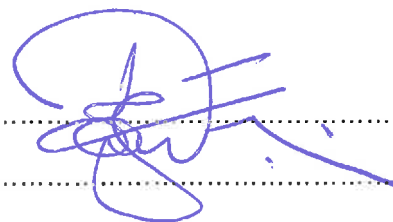
- ☐ Straatnaamgeving/vernummering
- ☐ Begraafplaatsen
- ☐ Leerling-vervoer

Naam clustercoördinator :



Datum :

21/05/2012



WIJZIGINGSPLAN "GASSELTERNIJVEEN DORP – GASSELTHERWEG 28"
artikel 3.6.1.a Wet ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze;

Overwegende:

dat er een aanvraag is binnengekomen voor het vaststellen van een wijzigingsplan ten behoeve van het gebruik van bestaande kantoorbebouwing als woning op het perceel, kadastraal bekend Gasselternijveen, sectie K, nr. 1085 en 1086 en plaatselijk bekend Gasselteweg 28 en 28a te Gasselternijveen;

dat op het voorliggende perceel van toepassing is het bestemmingsplan "Gasselternijveen", zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Aa en Hunze op 16 maart 2011;

dat dit perceel op grond van voormeld bestemmingsplan de bestemming 'Kantoor' heeft, met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5';

dat gronden met genoemde bestemming niet gebruikt mogen worden als woning;

dat Burgemeester en wethouders op grond van artikel 17 lid 4 van de bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan "Gasselternijveen" de bevoegdheid toekomt om het plan te wijzigen in die zin dat:

de bestemming 'Kantoor' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1' en/of 'Wonen - 2', mits:

1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5';
2. de ontwikkeling van de woning(en) past binnen de Woonvisie Gasselternijveen. Daarbij zal het aantal per locatie afgestemd moeten worden op het stedenbouwkundig karakter en de kwaliteit van de locatie in relatie tot de directe omgeving;
3. een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van de omgeving;
4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
5. er geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de eventuele archeologische waarden van het gebied. Dit houdt in dat een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) dient te worden uitgevoerd waarbij, afhankelijk van de uitkomsten hiervan, een vervolgonderzoek moet plaatsvinden wat erop gericht is de behoudenswaardige vindplaatsen in de bodem te bewaren;
6. ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd dat aan kan tonen dat de ruimtelijke ontwikkeling vanuit ecologisch oogpunt acceptabel is;
7. voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gepleegd met het waterschap;
8. de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige bedrijven;
9. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 29 en/of 30 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste 20% van het bouwperceel zal bedragen.

dat voldaan kan worden aan de in artikel 17, lid 4 onder 1 t/m 9 van de bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan "Gasselternijveen" gestelde voorwaarden;

dat de consequenties van de aanvraag voor de omgeving, landschap, milieutechnische regelgeving en de overige ruimtelijke aspecten voldoende zijn onderzocht, zoals dat tot uitdrukking is gebracht in de toelichting van het wijzigingsplan;

dat er verder geen ruimtelijk relevante belemmeringen blijken ten aanzien van de aanvraag;

dat ter voorbereiding van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan het ontwerp van het te nemen besluit met bijbehorende stukken, met ingang van 26 januari 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn zienswijzen naar voren konden worden gebracht;

dat van de mogelijkheid om gedurende deze termijn zienswijzen bij het college in te dienen geen gebruik is gemaakt;

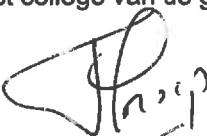
gelet op artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, alsmede op artikel 17, lid 4 en 29 van de regels van het bestemmingsplan "Gasselternijveen";

b e s l u i t e n :

het wijzigingsplan "Gasselternijveen dorp – Gasselterweg 28", zoals deze is vervat in toelichting, regels en verbeelding vast te stellen;

Gieten, 27 maart 2012.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,


de heer mr. F. Snoep
secretaris


de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester