



2015037038

Zaaknummer: 2015/27307
Referentie: 2015/37038

Notitie inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan “Norgerweg 133 te Yde”.

I. Inleiding.

Het voormalige dorpshuis aan de Norgerweg 133 te Yde is bij inschrijving te koop aangeboden aan gegadigden. De bestemming in het bestemmingsplan “Kleinere kernen, onderdeel Yde- De Punt” is “maatschappelijk”. Wij hebben richting toekomstige kopers de bereidheid uitgesproken onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan een wijziging van de huidige bestemming. Daarbij kan worden gedacht aan wonen, zorg, lichte horeca, toerisme, zakelijke dienstverlening of kunst/atelier.

Het object is verkocht aan de hoogste inschrijver, die in het pand gaat wonen. De bestemming wordt aangepast aan het toekomstige gebruik. Het perceel krijgt de nieuwe dubbelbestemming “Woongebied” en “Waarde – Archeologie 2”.

II. Procedure.

De gemeenteraad heeft op 30 juni 2015 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de gevraagde bestemmingswijziging en heeft burgemeester en wethouders uitgenodigd om daartoe een bestemmingsplan in de inspraak en het wettelijk overleg te brengen.

III. Overlegreacties.

1. Gedeputeerde staten van Drenthe bij brief van 26 augustus 2015.

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juli 2014) is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

Indien het plan in overeenstemming met dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag er vanuit worden gegaan dat gedeputeerde staten geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Reactie van burgemeester en wethouders.

Met instemming is kennis genomen van deze positieve reactie van gedeputeerde staten.

2. Gasunie per e-mail d.d.17 augustus 2015.

Het plangebied ligt buiten de 1 % letaliteitszone van de dichtstbijzijnde leiding. Er bestaat dan ook geen reden om op- of aanmerkingen te maken op het bestemmingsplan.

Reactie van burgemeester en wethouders.

Ook van deze reactie is met instemming kennis genomen.

IV. Inspraakrectie.

3. DAS Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens en te Yde, bij brief van 25 september 2015.

a. *Cliënten zijn momenteel in overleg met de gemeente over het (op kosten van de gemeente) opnieuw inrichten van hun eigendomspercelen waarbij mogelijk de bezwaren tegen het plan kunnen worden weggenomen. Cliënten hopen dat zij binnen dat kader met de gemeente tot een akkoord kunnen komen.*

b. *De functie “wonen” voor het perceel en pand aan de Norgerweg 133 verdraagt zich niet met de aanwezigheid van het bedrijf op nummer 131 dat legaal aanwezig is. Zo werd in 1996 voor dat bedrijf een artikel 19 WRO- procedure doorgevoerd en heeft het perceel in het bestemmingsplan “Kleinere kernen” een bedrijvenbestemming toegekend gekregen die zich uitstrekt tot de gronden direct naast en achter het perceel nummer 133.*

- c. *Volgens pagina 25 van de toelichting houdt de milieuvergunning al rekening met de aanwezigheid van een geluidsgevoelig object op nummer 133, dit omdat het dorpshuis eveneens is aan te merken als een geluidsgevoelig object. Cliënten zijn het daar niet mee eens. In geval van een woning dient namelijk bezien te worden of ter plaatse sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In zoverre verschilt een woning dus van een dorpshuis.*

Reactie van burgemeester en wethouders.

Algemeen.

Gelet op het voornemen om de bestemming van “maatschappelijk” te wijzigen in “woongebied” heeft er akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Het akoestisch onderzoek (rapport: 20130709-01) van Ingenieursbureau Spreen is als bijlage toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan.

De situatie van het bedrijf van inspreker en de nieuwe woonbestemming is in afbeelding 1.1. van het akoestisch onderzoek aangegeven. Pal achter het pand Norgerweg 131 zijn achtereenvolgens twee werkplaatsen, een binnenbak voor paarden en een nieuwe werktuigenberging gelegen. Achter het pand Norgerweg 133 zijn een stamolen en een buitenbak voor paarden gelegen. De activiteiten die op paarden betrekking hebben zijn hobbymatig.

Het bedrijf van inspreker valt onder de werking van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Volgens het akoestisch onderzoek worden ter plaatse van het pand Norgerweg 133 de geluidvoorschriften met betrekking tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dagperiode met 4 dB(A) overschreden. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door het laden van zand en grind op de huidige locatie nabij de stamolen (achter het pand Norgerweg 133).

Bij de start van het bedrijf in 1995 bevond de opslag-/laadlocatie zich achter de opslagloods. Inspreker heeft eerder verklaard dat hij de zand- en grindopslag heeft verplaatst naar een andere plek op zijn perceel toen hij de nieuwe loods op zijn perceel bouwde. Hiervoor is vergunning verleend op 5 februari 2004. Het is een situatie die hij nooit bij ons heeft gemeld, hij heeft bijvoorbeeld geen melding gedaan van een wijziging van zijn bedrijf in het kader van de Wet milieubeheer. Waar de huidige situatie niet voldoet, kan dit op het eigen perceel worden opgelost. Door de zand- en grindopslag te verplaatsen naar het zuidwestelijk gedeelte van het terrein, kan ook ter plaatse van het pand Norgerweg 133 worden voldaan aan de geluidvoorschriften.

Belangenafweging.

Op 28 maart 1995 hebben wij het verzoek ontvangen van Frieling makelaars te Eelde om te onderzoeken of het mogelijk was een kleinschalige handelsonderneming met beperkte verkoop van materialen te vestigen op het perceel Norgerweg 131 te Yde. Op dat perceel rustte toen een agrarische bestemming. Om dit verzoek te kunnen behandelen is meer informatie gevraagd over de aard van de werkzaamheden, ook is gevraagd een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren om aan te tonen dat het bedrijf zoals het verzoeker voor ogen stond paste in de omgeving. In de omgeving bevonden zich diverse woningen, verder was er een dorpshuis aanwezig, waarin een peuterspeelzaal was gevestigd. Een peuterspeelzaal was op dat moment een geluidsgevoelige bestemming.

Wij hebben op basis van de verstrekte informatie en de uitkomsten van het geluidonderzoek een milieuvergunning verleend en vrijstelling verleend van het bestemmingsplan door toepassing van artikel 19 lid 1 van de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO).

In het bestemmingsplan ‘Yde – De Punt’, vastgesteld op 11 december 1997 had het perceel de bestemming ‘bedrijf’. Binnen deze bestemming mochten verzorgende, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven in de categorieën 1 en 2 volgens de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. Bestaande bedrijven die niet overeenkomen met de toegestane categorie-indeling waren uitsluitend in overeenstemming met de bestaande situatie toegestaan. Het bedrijf was op dat moment, volgens het controlerapport op grond van de Wet milieubeheer, nog steeds kleinschalig en paste binnen de kaders van de verleende milieuvergunning.

Op 27 april 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' vastgesteld. Het perceel Norgerweg 131 heeft hierin de bestemming 'bedrijf'. De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn volgens de regels o.a. bestemd voor:

- a. Groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen;
- b. Bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;

Aan de criteria voor "bestaand bedrijf" wordt niet voldaan.

Het bestemmingsplan definieert 'bestaand' als het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is. Dat geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Er zijn slechts activiteiten toegestaan die passen naast woningen of die in overeenstemming zijn met de voorheen geldende vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 WRO. Dit is het gebruik dat mogelijk is in combinatie met een geluidgevoelige bestemming op het perceel Norgerweg 133 te Yde. De zand- en grindopslag moet daarbij op een zodanige plek plaatsvinden dat het laden en lossen voldoet aan de geluidsnormen.

Zoals hiervoor is vermeld, blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de zand- en grindopslag, met name de hoeveelheid geluid waarmee het verplaatsen ervan gepaard gaat, niet op de huidige plek mogelijk is. Deze opslag is echter in strijd met de regels tot stand gekomen. Daarbij zijn er voldoende mogelijkheden op het perceel om de opslag te verplaatsen naar een plek waar dit niet leidt tot een overschrijding van de geluidsnormen. Wij zijn van mening dat gezien het illegale karakter enerzijds en het voorhanden zijn van alternatieve plekken anderzijds, het belang van inspreker niet zodanig zwaar weegt dat moet worden afgezien van het wijzigen van de bestemming van het perceel Norgerweg 133 te Yde in een woonbestemming. Temeer omdat het perceel gelegen is in een dorp, waarbij in de onmiddellijke omgeving de meeste panden een woonbestemming hebben.

V. Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Desondanks vindt een aanpassing plaats van het gestelde op pagina 25 van de toelichting omdat er op dit moment geen sprake is van een milieuvergunning, maar van een meldingsplichtig bedrijf.