



Zaaknummer: 2015/27307
Referentie: 2016/21141

Gemeente Tynaarlo

Memo

Aan:
Van: Nicolette Schipper
CC:
Datum: 13 juni 2016
Betreft: zienswijzennotitie

Inleiding

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Norgeweg 133 te Yde vanaf 22 april 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, op het gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Wij hebben één zienswijze ontvangen.

De vaste overleginstanties zijn over ons ontwerpplan geïnformeerd, hierop zijn twee positieve reacties ontvangen.

Zienswijzen overleginstanties

Zienswijze 1

Provincie Drenthe
Postbus 122
9400 AC Assen
Ontvangen op 15 april 2016

Samenvatting

Er is geen provinciaal belang in het plan opgenomen. Indien het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld mag u ervan uitgaan dat er geen reactieve aanwijzing wordt gegeven.

Zienswijze 2

Waterschap Hunze en Aa's
Aquapark 5
9640 AD Veendam
Ontvangen op 8 april 2016

Samenvatting

Het waterschap heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben.

Zienswijzen overig

De Haan Advocaten & Notarissen heeft een zienswijze ingediend namens een bedrijf op een perceel in de onmiddellijke nabijheid van Norgeweg 133 te Yde. De zienswijze is binnen de termijn ingediend.

In de zienswijze worden, samengevat, de volgende punten aangevoerd:

1. De eigenaar van het bedrijf maakt zich ernstige zorgen dat hij in zijn huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten wordt beperkt als gevolg van de wijziging van de bestemming zoals deze in het



ontwerpbestemmingsplan is voorzien. Hij vreest klachten over het geluid in zijn bedrijf. Het plan voldoet niet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening aangezien een goede woon- en leefomgeving voor de bewoners onvoldoende is gewaarborgd.

2. Er is te weinig rekening gehouden met de regelgeving op het gebied van geluid en de hiermee samenhangende milieuzonering. Zo moet bij een bedrijf in categorie 3.1, een afstand van het bedrijf tot de naastgelegen woning worden aangehouden van 50 meter. In dit geval is de afstand korter, terwijl in de toelichting op het bestemmingsplan uitgegaan wordt van categorie 3.1 bedrijf. Dit heeft er onder meer mee te maken dat het bouwvlak wordt uitgebreid in zuidelijke richting. Verder wordt nu gesteld dat het bedrijf hier destijds alleen mocht worden gevestigd omdat de grind- en zandopslag achter de gebouwen plaatsvond, dit is echter niet wat in het akoestisch rapport uit 1995 naar voren komt. Er is ook nooit een dergelijk voorschrift gesteld. Vervolgens is een vergunning verleend voor een loods op de plek waar de opslag lag, daaraan zijn ook geen voorschriften verbonden voor een nieuwe locatie voor de opslag. De huidige terreininrichting voldoet aan de eisen in wet- en regelgeving.
3. De voorgenomen wijziging van het gebruik van het voormalige dorps huis brengt met zich mee dat ingrijpende wijzigingen in de bedrijfsvoering nodig zijn. Voor de herinrichting van het perceel is een investering nodig van ca. € 39.000,00. In eerder minnelijk overleg is al gesproken over welke maatregelen nodig zijn en in welke mate de gemeente kosten gaat vergoeden. Daarmee is onduidelijk of het plan economisch uitvoerbaar is.
4. Er is eerder een aanbod gedaan voor een financiële vergoeding van een aantal maatregelen. Hieraan was de voorwaarde verbonden dat zou worden afgezien van de mogelijkheid van beroep. Dit is in strijd met de wet.
5. Een goede ruimtelijke ordening wordt voor het aspect geluid niet alleen ingevuld door de Wet en het Besluit geluidhinder, ook buiten deze kaders kan een akoestisch onderzoek nodig zijn. In de toelichting is onvoldoende gemotiveerd waarom in dit geval de situatie voldoet. Ook de cumulatie van geluid vanuit het bedrijf, vanaf de weg en van het luchtverkeer is onvoldoende meegenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.
6. In het bestemmingsplan is onvoldoende aandacht besteed aan ecologie. Dit wringt nu uit het 'nader onderzoek vleermuizen in het voormalig dorps huis van Yde' blijkt dat de zolder alleen volledig mag worden gebruikt na ontheffing op grond van de Flora- en faunawet. In de toelichting had aandacht moeten worden besteed aan de wijziging van omstandigheden en de mogelijkheden van herstel van de natuurlijke leefomgeving van de vleermuizen nu de boom die essentieel was in de vliegroutes van de vleermuizen in strijd met de Flora- en faunawet is gekapt.

Op grond van het voorgaande concludeert indiener dat het bestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen en vraagt hij de gemeenteraad het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie op de zienswijze

In de notitie inspraak en overleg is eerder ingegaan op een deel van de aangevoerde punten. Dit neemt niet weg dat wij opnieuw op alle punten ingaan. Voor wij hiertoe overgaan, willen wij echter even teruggaan naar hoe de huidige bestemming van het bedrijf van de indiener van de zienswijze tot stand is gekomen. Er is in 1996 een procedure gevoerd waarbij het - in afwijking van het geldende bestemmingsplan - mogelijk werd gemaakt een kleinschalige handelsonderneming met beperkte verkoop van materialen te vestigen op het perceel Norgerweg 131 te Yde. Hierbij is nadrukkelijk gekeken naar de mogelijke belasting die een dergelijk bedrijf zou opleveren voor de omgeving. Het ging hier immers, ook toen al, om een woonomgeving, waarin slechts enkele bedrijven voorkwamen. Het bedrijf dat wij hebben toegestaan was, volgens de informatie die de eigenaar zelf heeft verstrekt, alleen overdag in werking. Verder was de maximaal toegestane geluidsbelasting op de gevel van Norgerweg 133, het (voormalige) dorps huis, 45 dB(A).

Na de vestiging van het bedrijf is twee keer een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor het gebied waarbinnen het perceel ligt. In zowel het vorige als het huidige bestemmingsplan is vastgelegd dat het perceel Norgerweg 133 een maatschappelijke en het perceel Norgerweg 131 een bedrijfsbestemming heeft. De bedrijfsbestemming houdt in dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijven bij het bestemmingsplan zijn toegestaan. Bestaande bedrijven die hier niet aan voldoen zijn in het bestemmingsplan "Yde – De Punt" uitsluitend toegestaan in overeenstemming met de bestaande situatie. De bestaande situatie komt volgens een inspectierapport overeen met de situatie waarvoor eerder een vrijstelling was verleend. Daarmee geldt voor het bedrijf op het perceel Norgerweg 131 dat alleen is toegestaan, wat mogelijk is gemaakt door de in 1996 gevoerde procedure.



In het bestemmingsplan 'Kleinere kernen' zijn eveneens bestaande bedrijven toegestaan. Daarbij geldt dat bestaand is wat mocht op grond van het vorige bestemmingsplan of nadien met een vergunning of toestemming op grond van het bestemmingsplan is mogelijk gemaakt. Ook het laatste bestemmingsplan maakt dus niet meer mogelijk dan de kleinschalige handelsonderneming met beperkte verkoop van materialen die eerder is toegestaan. Beide bestemmingsplannen zijn onherroepelijk geworden zonder dat dit is gewijzigd, bijvoorbeeld door een beroep van de eigenaar van het bedrijf. Aan de totstandkoming en de rechten en grenzen die daaruit voortkomen wordt in de zienswijze op een aantal punten voorbij gegaan.

Wij reageren per punt op de ingediende zienswijze.

1. De eigenaar van het bedrijf heeft in de loop der jaren, een aantal wijzigingen doorgevoerd in zijn bedrijfsvoering. Hij heeft hierover niet overlegd met de gemeente, geen vergunning aangevraagd, terwijl deze wijzigingen in strijd waren met het bestemmingsplan. Het feit dat wij hiertegen niet concreet zijn opgetreden, maakt niet dat deze wijzigingen zijn gelegaliseerd. Op grond van het bestemmingsplan mocht hij zijn bedrijf uitoefenen zoals dit hem door de gevoerde ruimtelijke procedure is toegestaan. Dit was belangrijk vanwege de omgeving die zich kenmerkt als een woonomgeving. In de zienswijze wordt gesteld dat het bedrijf door het onderhavige bestemmingsplan in de bedrijfsactiviteiten wordt beperkt, de beperking is echter niet groter dan de beperkingen op basis van het huidige bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat het bedrijf, zoals dat volgens het bestemmingsplan mogelijk is, zodanig van aard is dat het woon- en leefklimaat op het perceel Norgerweg 133 hierdoor op geen enkele wijze in geding is. Een groot deel van de bedrijfsvoering staat hieraan ook niet in de weg. Het enige dat moet worden veranderd is het verplaatsen van de zand- en grindopslag, omdat de bobcat waarmee zand en grind wordt verplaatst te veel geluid maakt om gebruikt te worden vlak achter het pand Norgerweg 133, zoals nu het geval is. Toen wij in 1996 meewerkten aan het vestigen van het bedrijf bevond deze opslaglocatie zich achter de loods, zodat het geluid werd afgeschermd. Het risico dat klachten worden ingediend bestaat altijd, ook als de huidige bestemming op het perceel blijft rusten. Of deze klacht leidt tot een handhavingsactie hangt ervan af of er sprake is van een overtreding van de regels. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
2. In de toelichting bij het bestemmingsplan is ten onrechte gesteld dat het hier gaat om een categorie 3.1 bedrijf. De belasting van een bedrijf op de omgeving is door de VNG per soort bedrijf gecategoriseerd. Een aannemersbedrijf met werkplaats en een bedrijfsoppervlakte groter dan 1.000 m² is in het algemeen aan te merken als categorie 3.1 bedrijf. Dit gaat echter om een grove inschaling. De specifieke kenmerken van een bedrijf kunnen leiden tot een andere indeling. In dit geval is bijvoorbeeld aan de voorzijde van het perceel sprake van een loods waarin werkzaamheden met een zaagmachine worden uitgevoerd. Een afstand tot woonbebouwing van 20 meter is volgens het akoestisch onderzoek voldoende om te zorgen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daar staat tegenover dat op het perceel ook een zand- en grindopslag is. Het verplaatsen van deze opslag met de bobcat die het bedrijf gebruikt, brengt dusdanig veel geluid met zich mee dat een afstand tot de woonbebouwing van 50 meter wenselijk is. Dit is bij de vestiging van het bedrijf geen probleem geweest, omdat volgens de opgave van de eigenaar van het bedrijf de opslag achter de bestaande loods plaatsvond. De loods schermde het geluid af richting het perceel Norgerweg 133 te Yde. In het akoestisch rapport van Ingenieursbureau Spreen van 22 mei 2013 is gekeken hoe de situatie op dat moment was. Gebleken is dat de opslag van zand en grind was verplaatst naar een plek vlak achter het perceel Norgerweg 133 te Yde. Om aan de geluidsnormen in het Activiteitenbesluit te voldoen, moest de opslag verplaatst worden naar een plek verder van de bebouwing op het perceel Norgerweg 133. Daarbij moet worden opgemerkt dat de geluidsnorm in het Activiteitenbesluit maakt dat 5 dB(A) aan geluid meer mag worden geproduceerd dan de normering in het bestemmingsplan. Het bestaande bedrijf mocht namelijk maximaal 45 dB(A) geluid produceren op de gevel van het pand aan de Norgerweg 133, terwijl het Activiteitenbesluit 50 dB(A) mogelijk maakt. Wij hebben in het nu vast te stellen bestemmingsplan rekening gehouden met de ruimte die het Activiteitenbesluit biedt, dus er mag meer geluid worden geproduceerd dan het huidige bestemmingsplan toestaat. Daarbij hebben wij echter bij het uitbreiden van het bouwvlak geen rekening gehouden. Wij zullen de regels zodanig aanpassen dat binnen het ruimere bouwvlak aan de zuidzijde van het bestaande pand uitsluitend mag worden uitgebreid ten behoeve van gebruiksfuncties (woonkamer, slaapkamer) als de gevel aan de



zuidzijde als dove gevel wordt uitgevoerd. Dit houdt in dat gevelopeningen als ramen aan deze kant van een eventuele uitbreiding niet open mogen kunnen. Bergingen of bijvoorbeeld badkamers en studeerkamers hoeven niet met een dove gevel te worden uitgevoerd. Daarmee mag het bedrijf nog steeds een opslag voor zand en grind realiseren zoals dat is aangegeven in het geluidsrapport van Ingenieursbureau Spreen. Uit de zienswijze blijkt dat er in het verleden veel onduidelijkheid is geweest over wat wel en niet mocht. Met deze keuze is het geluidsniveau voor de milieuregelgeving gelijk aan dat voor het bestemmingsplan. Dit levert een situatie op die transparanter is dan de huidige situatie waarin het bestemmingsplan en het Activiteitenbesluit feitelijk verschillende normen kennen.

Wij zullen de toelichting bij het ontwerpplan aanpassen in de zin dat de categorisering van het bedrijf helder wordt neergezet en een motivering wordt toegevoegd waarom wij van mening zijn dat op het perceel Norgerweg 133 te Yde sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder zullen wij de regels aanpassen, in de zin dat eventuele uitbreiding aan de zuidzijde moet worden voorzien van een dove gevel als hierin verblijfsfuncties worden gevestigd.

Voor de volledigheid willen wij met betrekking tot het geluid nog een aanvullende opmerking plaatsen. In de zienswijze wordt gesteld dat wij ons in bochten wringen om te komen tot een gewenst geluidsniveau in de inrichting zelf. Dit is niet juist. De normen 70-65-60 dB(A) vloeien rechtstreeks voort uit het Activiteitenbesluit, dat voor het bedrijf van toepassing is. Dit is de gebruikelijke norm voor bedrijven die onder de werking van dit besluit vallen.

3. Er zijn binnen het bedrijf zonder vergunning en zonder dat hiervoor is afgeweken van het bestemmingsplan wijzigingen doorgevoerd. Er zijn wijzigingen in de bedrijfsvoering nodig om dit te herstellen. Daarbij gaat de eigenaar van het bedrijf er vanuit dat de gemeente een bijdrage levert in de kosten van het aanpassen van het herstel. Wij zijn hierover met hem in overleg getreden om te kijken of een minnelijke oplossing mogelijk was. Toen is aangegeven dat ca. € 72.000,00 nodig was voor de aanpassingen. Nu wordt een bedrag genoemd van € 39.000,00. Binnen de geldende geluidsnormen zijn er mogelijkheden, eventueel na afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor dergelijke investeringen niet nodig zijn. Dit is aan de eigenaar van het bedrijf voorgelegd. Hij denkt hier anders over.

Het betreft hier een illegaal in het leven geroepen situatie. Het lijkt verstandig hier gebruik te maken van de mogelijkheden die de wet biedt: na vaststelling van het bestemmingsplan kan een verzoek tot vergoeding van planschade worden ingediend. Naar aanleiding van een dergelijk verzoek wordt door een onafhankelijke partij beoordeeld of het bedrijf financiële schade heeft als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan.

Dit punt leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Er is in het voortraject, voor sprake was van een voorontwerp van het bestemmingsplan, met de eigenaar van het bedrijf gesproken. Hij heeft hier zelf om verzocht naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Toen heeft hij aangegeven dat hij bang was voor klachten en dat hij daarom graag een aantal voorzieningen wilde treffen in zijn bedrijf. Hij wilde hier graag uitkomen, in de zin dat hij stelde geen behoefte te hebben aan beroep tegen het bestemmingsplan als de gemeente bijdroeg in de kosten van deze voorzieningen. Dit is, kennelijk ten onrechte, toen gezien als een voorstel te komen tot een gentlemen's agreement. Wij vonden het passend de te maken afspraken vast te leggen in een overeenkomst, waarin zowel onze inspanningen en toezeggingen als die van wederpartij waren opgenomen. Uiteraard zijn wij ons ervan bewust dat een privaatrechtelijk beding waarin de mogelijkheid van beroep wordt beperkt of uitgesloten geen enkele rechtskracht heeft in het bestuursrecht. Wij vinden echter dat bij het sluiten van een overeenkomst de afspraken van beide kanten mogen worden vastgelegd. Wij hebben dit kennelijk onvoldoende toegelicht ten tijde van de besprekingen. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. *Wij zullen de toelichting op dit punt aanpassen.*

6. De (vooral nog tijdelijke) bewoner van het pand heeft gemeld dat hij zich zorgen maakte over de toestand van de boom op het perceel. Naar aanleiding hiervan heeft een inspectie plaatsgevonden en is geconstateerd dat de boom ziek was. Om te voorkomen dat er ongelukken zouden gebeuren, denk bijvoorbeeld aan delen van de boom die spontaan naar beneden komen vallen, is de boom gekapt. De boom is, mede in verband met de periode waarin vleermuizen in de omgeving vliegen, voor 1 april vervangen door een jonger, gezond exemplaar met een voldoende hoogte om eventuele gevolgen van het verdwijnen van de oude boom voor de vleermuizen te kunnen opvangen. Deze hoogte heeft de instemming van de bevoegde instantie op het gebied van de Flora- en faunawet. Er is daarmee geen sprake van een situatie die om een extra toelichting in het bestemmingsplan vraagt, er staat immers



opnieuw een boom die de functie vervult zoals die blijkt uit het aangehaalde rapport over de vleermuizen in de omgeving.

In het kader van de Flora- en faunawet heeft onderzoek plaatsgevonden naar de vraag of de wijziging van de bestemming van 'maatschappelijk' naar 'wonen' een probleem oplevert. Conclusie is dat bij het gebruik van het gebouw rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van een kraamkolonie van de gewone grootoorvleermuis. Hierop is in de toelichting uitgebreid ingegaan. Het voorkomen van het kappen van de nieuwe boom dan wel het verplichten tot nieuwe aanplant als deze boom op deze plek niet aardt vloeit voort uit de Flora- en faunawet. Dit hoeven wij niet nogmaals te regelen in een bestemmingsplan, het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden aangepast.

Conclusie: de ingediende zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in de zin dat

- in de toelichting de informatie over het bedrijf van indiener wordt aangepast;
- in de toelichting informatie over (cumulatie van) geluid wordt toegevoegd;
- in de regels wordt vastgelegd dat een eventuele uitbreiding van de bebouwing op het perceel Norgerweg 133 in zuidelijke richting met gebruiksfuncties alleen mogelijk is als de uitbreiding aan de zuidzijde wordt voorzien van een dove gevel.