



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 5 juli 2012
Agendapunt	: 8
Nummer	: 48/2012
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Sint Nicolaasga - Uitbreiding bedrij- venterrein Slotmolen
Portefeuillehouder	: J. Benedictus
Behandeld in commissie	: wonen en werken d.d. 19 juni 2012, agendapunt 5

Voorgesteld wordt

- 1 Om het bestemmingsplan Sint Nicolaasga - Uitbreiding bedrijventerrein Slotmolen gewijzigd vast te stellen en de zienswijzen ongegrond en gegrond te verklaren en het bestemmingsplan in verband hiermee aan te passen;
- 2 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 3 voor het plangebied de Welstandsnota Skarsterlân van toepassing te verklaren, een en ander volgens bijgaande kaart met toelichting en deze onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota Skarsterlân;
- 4 het bestemmingsplan op twee onderdelen ambtshalve aan te passen.

Samenvatting

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Sint Nicolaasga - Uitbreiding Bedrijventerrein Slotmolen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met ingang van 12 april 2012 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn van terinzagelijking tegen het ontwerpplan zienswijzen bij uw raad indienen.

Zoals bekend biedt het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om het bestaande bedrijventerrein Slotmolen in zuidelijke en oostelijke richting uit te breiden met 7 hectare, een transformatie van het agrarisch bedrijf Westend 11 naar een woon-werklocatie, de vestiging van een tankstation aan de Tsjûkemarwei en de bouw van een woning aan het Westend (naast nummer 18). Het plangebied bevindt zich aan de zuidkant van het dorp en wordt begrensd door het bestaande bedrijventerrein Slotmolen en de Tsjûkemarwei aan de noordzijde, het landelijk gebied aan de oostzijde, het Westend aan de westzijde en het terrein van de visvijvers aan de zuidzijde. Het ontwerpbestemmingsplan treft u bij de ter inzage liggende stukken aan. Naar aanleiding van de terinzagelijking van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes schriftelijke zienswijzen ingediend. Wij komen verderop in dit voorstel hierop terug.

Het voorstel is om voor het plangebied de gemeentelijke welstandsnota van toepassing te verklaren. Dit houdt in dat de bedrijfskavels gelegen aan de Tsjûkemarwei vallen onder de criteria "Bijzonder bedrijventerrein", de overige bedrijfskavels onder de criteria "Regulier bedrijventerrein" en de woning aan het Westend onder de criteria "Oud bebouwingslint". Het hierover te nemen besluit zal onderdeel gaan uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 12 april 2012 gedurende zes weken eveneens voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzageligging kon iedereen een inspraakreactie indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Gelijktijdig heeft het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder ten behoeve van de nieuw te bouwen woning aan het Westend ter inzage gelegen. De gevelbelasting aan de voorzijde van het bouwvlak bedraagt 51 dB waardoor aan de voorkeursgrenswaarde niet wordt voldaan. Voor deze woning kan een hogere waarde worden vastgesteld tot maximaal 53 dB. Artikel 110a van de Wet geluidhinder biedt ons college de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen. In het kader van deze procedure zijn geen zienswijzen ingediend. Ons vaststellingsbesluit ligt bij de stukken ter inzage.

Naar aanleiding van de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes schriftelijke zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en mitsdien ontvankelijk.

In het voorliggende advies worden de indieners van de zienswijzen voor zover het gaat om natuurlijke personen vanwege de bescherming van persoonsgegevens, niet bij naam genoemd. De zienswijzen met inventarislijst ligt voor u bij de stukken ter inzage.

Hieronder wordt ingegaan op de ontvangen zienswijzen.

Zienswijze 1

Wetterskip Fryslân, mail van 7 mei 2012 met bijlage, stuknr. 2012.3243.

Inhoud zienswijze:

Van de kant van Wetterskip Fryslân wordt aangegeven dat in de plantoelichting wordt verwezen naar de Wet op de Waterhuishouding, dit moet zijn: de Waterwet; verder wordt gevraagd om het afgegeven wateradvies op te nemen in het definitieve plan. Het Wetterskip Fryslân is hiermee akkoord.

Advies burgemeester en wethouders:

De voorgestelde correctie dient in de Plantoelichting te worden aangebracht en het wateradvies wordt alsnog als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Over de watertoets heeft in het voortraject tussen de gemeente en het wetterskip overleg plaatsgehad. De in de watertoets vermelde adviezen worden gevolgd. We stellen voor de zienswijzen over te nemen en in die zin gegrond te verklaren.

Zienswijze 2

Gedeputeerde Staten van Fryslân, brief d.d. 7 mei 2012., stuknr. 2012.3392.

Inhoud zienswijze:

Op twee punten voldoet het ontwerpplan nog niet aan het gestelde in de Verordening Romte Fryslân:

- 1 de regeling van zelfstandige kantoren;
- 2 de compensatie van het verlies aan voor weidevogels geschikt gebied.

Zelfstandige kantoren.

Het plan biedt de mogelijkheid voor de vestiging van zelfstandige kantoren. In reactie op het provinciale advies over het voorontwerpbestemmingsplan is het ontwerpplan aangepast in die zin dat lokale kantoren tot 600 m² kunnen worden toegestaan. De aanpassing is niet volledig gedaan aangezien de beperking tot "een of enkele kantoren" met "een maximum van 0,5 ha aaneengesloten terrein" nog ontbreekt. Toevoeging van die criteria wordt noodzakelijk geacht om te voldoen aan de Verordening Romte.

Weidevogelcompensatie.

De plantoelichting dient een verantwoording te bevatten van de aard van de mitigerende en compenserende maatregelen en de wijze waarop wordt gecompenseerd waar het gaat om een ruimtelijk plan voor een gebied dat geschikt is voor weidevogels vanwege openheid en rust. Op grond van het Werkplan weidevogels Fryslân zijn twee vormen van compensatie mogelijk. Of door compensatie in natura op agrarische grond in de nabijheid, door het verbeteren van de omstandigheden en het sluiten van beheersovereenkomsten. Of door financiële compensatie door het storten van het noodzakelijke compensatiebedrag in het provinciale weidevogelfonds. Compensatie moet bij de vaststelling van het plan zijn verzekerd als onderdeel van de uitvoering van het plan.

In ambtelijk contact is de omvang besproken van het gebied waar sprake is van geschikt weidevogelgebied en dat verloren gaat bij de planontwikkeling. Op grond van de laatst beschikbare informatie komt de provincie tot de conclusie dat sprake is van een verlies van geen 24,3 ha maar van 8,5 ha gebied dat vanwege openheid en rust voor weidevogels geschikt is. Hierbij is er naar aanleiding van de brief van ons college van 12 maart 2012 vanuit gegaan dat de verplaatsing van het agrarische bedrijf een autonome ontwikkeling is en geen integraal onderdeel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan. Een (financiële) garantie voor de compensatie dient te worden geboden, waarbij gelet op de beperkte tijd tot vaststelling van het plan als variant wordt voorgesteld om een voorwaardelijke gebruiksbepaling op te nemen waarin het in gebruik nemen van het terrein voorwaardelijk is verbonden aan het storten van het benodigde bedrag in genoemd weidevogelfonds. Daarmee kan strijd met de Verordening Romte worden vermeden, aangedrongen wordt op goed (vervolg)overleg met de provinciale ambtelijke dienst.

Advies burgemeester en wethouders:

Zelfstandige kantoren.

Naar aanleiding van het provinciale overlegadvies zijn de planregels op dit punt weliswaar aangepast maar in de visie van de provincie onvoldoende. We stellen voor om de regeling alsnog aan te vullen met de volledige bewoordingen zoals in de zienswijze van de provincie is aangegeven.

Weidevogelcompensatie.

In de afgelopen periode hebben contacten plaatsgevonden tussen provincie en gemeente over de toepassing van het weidevogelcompensatiebeginsel. Een ruimtelijk plan voor een gebied dat geschikt is voor weidevogels vanwege openheid en rust dient te voorzien in een regeling waarin die rust en openheid worden gehandhaafd. Hiervan kan worden afgeweken mits de natuurwaarden zijn afgewogen ten opzichte van de ruimtelijke ingreep, schade zoveel mogelijk wordt beperkt en verlies aan weidevogelareaal wordt gecompenseerd.

Het oppervlak verstoord gebied wordt voor de berekening van de weidevogelcompensatie door de provincie bepaald aan de hand van een tabel met verstoringafstanden. Volgens de berekening van de provincie dient 8,5 ha te worden gecompenseerd, waarbij de nieuwbouw van het agrarisch bedrijf buiten beschouwing wordt gelaten. Het bijbehorende bedrag bedraagt volgens de voorlopige berekening circa € 60.000,00 te storten in het weidevogelfonds. Nadere informatie treft u bij de ter inzage liggende stukken aan.

We stellen voor om in de planregels alsnog een voorwaardelijke gebruiksbeperking op te nemen waarin het in gebruik nemen van het terrein voorwaardelijk is verbonden aan het storten van het benodigde bedrag in genoemd weidevogelfonds. Van de mogelijkheid tot nader overleg met de provinciale dienst zal gebruik worden gemaakt waar het gaat om het exacte bedrag, de uitvoering en effectivering van deze maatregel. Naar aanleiding van de discussie tijdens de vergadering van de commissie wonen en werken op 19 juni 2012 zal hierbij tevens de mogelijkheid van collectief weidevogelbeheer worden betrokken.

Binnen de exploitatieopzet is met een bedrag van € 25.000,00 voor weidevogelcompensatie rekening gehouden.

Met het extra benodigde bedrag van maximaal € 35.000,00 voor de weidevogelcompensatie zal derhalve alsnog rekening moeten worden gehouden. Het bedrag wordt uit de genoemde exploitatie betaald om daarmee het totale kostenoverzicht voor het bedrijventerrein compleet te houden.

Gelet op het vorenstaande stellen we voor om de zienswijze over te nemen en in zoverre gegrond te verklaren.

NB: Uit nader overleg met de provincie Fryslân is overeenstemming bereikt over de interpretatie van het Werkplan weidevogels in die zin dat compensatie in deze situatie achterwege kan blijven nu de geplande nieuwbouwlocatie van het agrarische bedrijf aan de Tsjûkemarwei, waar volgens genoemd werkplan sprake is van een gebied met openheid en rust, planologisch/vergunningstechnisch op korte termijn van start kan gaan, waarschijnlijk al voor de uitvoering van het bedrijventerrein, en voor het agrarische bedrijf geen compensatieplicht geldt.

Zienswijze 3

Rotteveel Vastgoedontwikkeling, brief d.d. 21 mei 2012, stuknr. 3514.

Inhoud zienswijze:

Eerder is verzocht om de recreatieve plannen aan de zuidzijde mee te nemen en te bestemmen in het voorliggende bestemmingsplan. Juist door beide delen te koppelen kan een goede beoordeling en invulling van het totale gebied gemaakt worden. De reden dat het recreatieve plan nog niet in het beleid van de gemeente en de provincie past komt voort uit het feit dat verzocht is rekening te houden met het bedrijventerrein. Door een en ander te koppelen wordt juist rekening gehouden met elkaar en kunnen de plannen prima gecombineerd worden. De ontwikkeling is in de Ruimtelijke visie Tsjûkemar meegenomen en het plan zorgt voor een hoogwaardige afronding tussen het bedrijventerrein en de jachthaven.

Verzocht wordt om de recreatieve uitbreiding mee te nemen in het bestemmingsplan dan wel onmiddellijk een nieuw bestemmingsplan voor de recreatie op te starten.

Advies burgemeester en wethouders:

Een recreatieve ontwikkeling nabij de jachthavens Sint Nicolaasga maakt geen deel uit van het plangebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Slotmolen. Bedoelde ontwikkeling moet als een nieuwe recreatieve ontwikkeling worden aangemerkt die niet zonder meer in het beleid van de gemeente en provincie past.

Deze plannen vergen een zorgvuldige beoordeling en verder overleg met instanties en (private) belanghebbenden, waarbij ook vragen aan de orde zijn zoals de recreatieve meerwaarde, de inpassing en de omgevingstoetsen.

Het meewerken aan het verzoek om het gebied van het bestemmingsplan uit te breiden met de aangegeven recreatieve ontwikkeling is naar onze mening niet aan de orde.

In het kader van de inspraak hebben we betrokkene meegedeeld dat we geen actie ondernemen om deze recreatieve ontwikkeling te betrekken in het bestemmingsplangebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. In planologische zin zijn de recreatieve plannen niet besluitrijp.

Een zorgvuldige afweging van de plannen en besluitvorming daarover in een breder ruimtelijk en economisch - en recreatief perspectief dienen naar onze mening in een afzonderlijk kader plaats te vinden. Voor zover sprake zal zijn van het verlenen van medewerking zullen aan de hand van een anterieure overeenkomst vooraf afspraken gemaakt moeten worden over het kostenverhaal en planschade-aspecten.

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Slotmolen is naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie, in het ontwerpbestemmingsplan bepaald dat in het plangebied (op het bedrijventerrein en op de woonwerklocatie) bij recht bedrijven uit milieucategorie 2 worden toegestaan met relatief kleine bedrijven met een perceelsoppervlakte van 2.500 m². Hiervoor geldt bij een gemengd gebied met verschillende functies een richtafstand van 10 meter. Onder voorwaarden zijn, door middel van een afwijkingsbevoegdheid, op het bedrijventerrein bedrijven mogelijk tot ten hoogste milieucategorie 4.1 met een oppervlakte groter dan 2.500 m². Met de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid zullen we behoedzaam omgaan met als insteek dat er in algemene zin geen oneventredige belemmeringen te verwachten zijn voor ontwikkelingen in en buiten het plangebied. De ontwikkeling van het bedrijventerrein en een recreatieplan behoeven elkaar op voorhand derhalve niet in de weg te staan.

Wij stellen voor om de zienswijze niet over te nemen en deze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4

Bouwbedrijf De Lange BV te Sint Nicolaasga, brief d.d. 22 mei 2012, stuknr. 2012.3520.

Inhoud zienswijze:

Het agrarisch bedrijf wordt verplaatst naar een andere locatie maar de biogasinstallatie blijft staan. Van die installatie wordt ernstige stank- en geluidsoverlast ondervonden. Waarom gaat de biogasinstallatie niet mee naar de nieuwe locatie?

In het plangebied staat op de huidige locatie van het agrarische bedrijf de ruimte tussen de oude trambaan en het nieuwe bedrijventerrein niet vermeld als industrieterrein maar blijft agrarisch gebied. Wat is hier de bedoeling van aangezien het wantrouwen in verband met Eneco en de afgeketste plannen erg groot is.

Er is sprake van het toestaan van woonlocaties in het nieuwe bedrijventerrein, de meest logische plek hiervoor is in dezelfde lijn als de woningen op het bestaande industrieterrein milieuklasse 1 of 2. Deze woonlocaties staan nu gesitueerd aan de zuid/oostzijde aangezien het bedrijf van De Jong nogal wat stankoverlast bezorgd en dit milieuklasse 4 is lijkt ons dit niet erg verstandig. Verzocht wordt om geen medewerking te verlenen aan bedoelde plannen.

Advies burgemeester en wethouders:

Zoals bekend is vorig jaar ingestemd met de grondruilovereenkomst tussen de gemeente en de heer De Vries te Sint Nicolaasga.

In dat kader heeft de gemeente zich bereid verklaard voor wat het perceel Westend 11 te Sint Nicolaasga om de huidige locatie van het agrarische bedrijf te transformeren naar een woon- en werklocatie waarbij de bestaande, vergunde biogasinstallatie wordt gehandhaafd en deze in het nieuwe bestemmingsplan als zodanig wordt aangeduid. De bestemming Wonen-Werken doet niet af aan de vergunde rechten voor deze installatie.

In de plantoelichting is aangegeven dat het bestemmingsplan een goede milieuzonering biedt en dat er op dit punt geen onevenredige belemmeringen te verwachten zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied en de omgeving.

Voor zover sprake is van klachten over geur en geluid zal dit in een afzonderlijk traject in het kader van controle milieuwetgeving aandacht verdienen. Ten aanzien van het aspect geur bestaat op heden geen klachtenpatroon.

Wij wijzen erop dat het bedrijf op de naleving van vergunningvoorwaarden en andere milieuvoorschriften geregeld wordt gecontroleerd.

Van de gevraagde planologische medewerking voor een nieuwe industriële vergistingsinstallatie is vorig jaar definitief afgezien. Het bewuste perceelsgedeelte is hiermee buiten het plangebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein gehouden, waardoor de bestaande agrarische bestemming volgens het bestemmingsplan voor het buitengebied van toepassing blijft. Op het bedoelde perceelsgedeelte zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

In het plangebied (op het bedrijventerrein en op de woon-werklocatie) zijn bij recht bedrijven uit milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Onder voorwaarden, door middel van een afwijkingsmogelijkheid, zijn op het bedrijventerrein, en niet op de woon-werklocatie aan het Westend 11, bedrijven mogelijk tot ten hoogste milieucategorie 4.1. De betreffende bedrijvigheid mag naar de aard en invloed op de omgeving geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen tot gevolg hebben, al dan niet onder het stellen van voorwaarden ten aanzien van geur, stof en geluid.

De bedrijfswoningen op het bestaande deel van Slotmolen ondervinden met de voorgestelde regeling geen (extra) hinder van de nieuwe bedrijven op de uitbreiding van Slotmolen. Hiermee is een goede milieuzonering gewaarborgd.

Wij stellen voor om de zienswijze niet over te nemen en deze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 5

De Hoodammen, Westend 15a te Sint Nicolaasga, brief d.d. 20 mei 2012, stuknr. 2012.3497.

Inhoud zienswijze:

Op dit moment wordt ernstige stankoverlast ondervonden van de biogasinstallatie, waarom maakt de biogasinstallatie geen deel uit van de agrarische bedrijfsverplaatsing? Waarom wordt de mestkelder niet gesloopt?

De ruimte tussen de oude trambaan en het nieuwe bedrijventerrein blijft agrarisch gebied. Het wantrouwen tegenover de afgeketste plannen van Eneco met een megavergister is nog groot. Ten aanzien van het toestaan van woon-werklocaties aan de zuid/oostzijde van het bedrijventerrein bestaan bedenkingen; dit mag niet ten koste gaan van de bedrijfsvoering van het aangrenzende paintballterrein. Waar worden de bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 4.1 met een oppervlakte van 2.500 m² gesitueerd?

De visvijvers zijn in overleg met alle berokken instanties tot stand gekomen waarbij waarborgen voor schoon oppervlakte- en systeemwater van toepassing zijn.

Hoe gaan er voorzieningen en waarborgen getroffen worden om er voor te zorgen dat eventuele vervuilingen in het af te voeren hemelwater en gebruik van bestrijdingsmiddelen van het bedrijventerrein niet in het systeem van de visvijvers komen?

Gevraagd wordt om geen medewerking aan de plannen te verlenen.

Advies burgemeester en wethouders:

De zienswijze komt ten aanzien van de aspecten biogasinstallatie en het agrarische perceel tussen de Trambaan en het nieuwe bedrijventerrein overeen met de inhoud van de zienswijze nummer 4. Ten aanzien van deze aspecten willen wij korthedshalve verwijzen naar onze hiervoor weergegeven reactie op bedoelde zienswijze nummer 4.

In de grondtransactie met de heer De Vries is overeengekomen dat de ligboxenstal op het perceel Westend 11 wordt gesloopt en dat de zich hieronder bevindende mestkelder buiten gebruik wordt gesteld. De mestkelder dient zodanig buiten gebruik te worden gesteld dat deze volledig aan het zicht wordt onttrokken. Wij vinden dit een afdoende regeling. Binnen de bestemming Wonen-Werken is voor dit perceelsgedeelte geen bouwvlak opgenomen.

Op het nieuwe bedrijventerrein en op de woon-werklocatie zijn bij recht bedrijven tot milieucategorie 2 toegestaan; onder voorwaarden, door middel van een afwijkingsbevoegdheid zijn op het gehele bedrijventerrein (en niet op de woon-werklocatie aan het Westend 11) bedrijven mogelijk tot categorie 4.1.

Zoals wij in onze reactie op zienswijze nummer 3 hebben aangegeven, zal met de toepassing van bedoelde afwijkingsbevoegdheid behoedzaam worden omgegaan om te voorkomen dat er een onevenredig zware belasting ontstaat voor de ontwikkelingen op het bedrijventerrein en de omgeving. Dit geldt wat ons betreft ook ten aanzien van de locatie De Hoodammen.

Op de locatie van De Hoodammen wordt volledigheidshalve nog opgemerkt dat daar geen woning aanwezig of toegestaan is.

Zoals ook blijkt uit de eerdergenoemde watertoets, zal ten aanzien van verschillende wateraspecten nog een nadere uitwerking plaatsvinden. Regenwater en rioolwater worden zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd en voorkomen moet worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen.

Wij stellen ons voor om bij bedoelde uitwerking van het waterplan voor het plangebied en omgeving de indiener van de zienswijze op dit onderdeel mede te betrekken, met als uitgangspunt dat in de nieuwe situatie geen wezenlijke verzwaring mag plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie waardoor het gebruik van de visvijvers zou kunnen worden belemmerd.

Wij stellen voor om de zienswijze niet over te nemen en deze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 6

Langhout & Wiarda, namens cliënt, brief d.d. 21 mei 2012, stuk nr. 3540.

Inhoud zienswijze:

In het kader van de inspraak is verzocht aan het perceel Westend 9 te Sint Nicolaasga de bestemming Wonen-Werken toe te kennen met daarbij de mogelijkheid van twee nieuwe woon-werklocaties planologisch mogelijk te maken. Dit verzoek is niet gehonoreerd. Bij nader inzien leent het perceel zich beter voor de vestiging van één nieuw bedrijf, waarbij sprake is van een verhuurbedrijf van kleine kraanmachines. Omdat het een verhuurbedrijf betreft is een bedrijfswoning van essentieel belang. De bestaande loodsen worden afgebroken en over de afsluiting is overeenstemming met de heer De Vries.

In de tweede plaats wordt verzocht aan de bestaande woning c.a. de bestemming Wonen-Werken toe te kennen waarbij ruimte wordt geboden voor de sloop van de schuren en herbouw van een bedrijfsruimte. Verzocht wordt om de begrenzing van de plankaart van het bestemmingsplan aan te passen en aan het perceel de gevraagde bestemmingen toe te kennen.

Advies burgemeester en wethouders:

In het bestemmingsplan Sint Nicolaasga (2009) heeft het perceel Westend 9 de bestemming Wonen 3; deze gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep. Het gaat hier om beroepen die, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouwen die zijn bestemd voor wonen. In het kader van de inspraak hebben we betrokkene meegedeeld dat we niet bereid zijn om mee te werken aan een woon-werklocatie met twee nieuwe locaties voor wonen en werken aan het Westend 9.

Vestiging van bedrijven is alleen op bedrijventerreinen toegestaan met een bijbehorend bebouwingsbeeld en een passend milieuregime met een goede bereikbaarheid en zorgvuldige inpassing.

Het verzoek is niet concreet uitgewerkt en niet voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met de nodige omgevingstoetsen en kosten- en planschadeaspecten. Vanwege het invloedgebied van de hogedrukaardgastransportleidingen en de aan te houden afstand tot kwetsbare objecten zoals een woning, is het bovendien twijfelachtig of hier überhaupt een nieuwe bedrijfswoning zou kunnen worden gebouwd.

Met betrokkenen hebben we de afgelopen periode enkele gesprekken gevoerd. Wij hebben daarbij te kennen gegeven dat we niet onwelwillend staan tegenover het vinden van een passende ruimtelijke oplossing voor een transformatie van de bestaande woonboerderij met bijgebouwen in een woon-werkachtige bestemming. Waarbij ruimte wordt geboden voor de sloop van de schuren en (her)bouw van een bedrijfsruimte, mits goed ruimtelijk onderbouwd en aangetoond wordt dat dit qua omgevingsaspecten passend is. Hierbij dienen afspraken te worden gemaakt over diverse bijkomende aspecten, zoals verrekening van kosten en planschade. Het voorliggende verzoek zoals verwoord in de zienswijze om medewerking aan het toekennen van de bestemming Wonen-Werken is wat dat betreft ontoereikend. We stellen ons voor om de gesprekken hierover met betrokkenen voort te zetten en afhankelijk van de uitkomst daarvan een afzonderlijke planologische procedure voor een nieuwe ontwikkeling op dit perceel te volgen. Een uitbreiding van de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Slotmolen waarbij aan het perceel de gevraagde bestemming wordt toegekend, is in dit kader niet aan de orde.

Naar aanleiding van de discussie tijdens de vergadering van de commissie wonen en werken van 19 juni 2012 willen we u voor onze nadere reactie verwijzen naar de hierna weergegeven

Kanttekening/toevoegingen naar aanleiding van de raadscommissie

We stellen voor om de zienswijze niet over te nemen en deze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve aanpassingen

- 1 Aan het bestemmingsplan dient het aanvullende ecologische onderzoek d.d. 22 mei 2012 van Altenburg & Wymenga naar de rugstreeppad en vissen te worden toegevoegd.

De uitbreiding van het bedrijventerrein veroorzaakt geen conflict met de Flora- en fauna-wet ten aanzien van rugstreeppad en vissen. Wel dienen werkzaamheden aan sloten in het kader van de Zorgplicht te worden uitgevoerd op een visvriendelijke wijze. Deze aanbeveling wordt ter harte genomen.

- 2 Ten aanzien van de nieuw te bouwen woning aan het Westend is verzocht om de diepte van de bouwkavel met 6 meter in te korten en de breedte met 3,5 meter te verbreden volgens de ter inzage liggende tekening. Wij stellen voor om hiermee akkoord te gaan en dit op de plankaart aan te passen.

Programmabegroting 2011

Programma 1 Wonen.

Programma 2 Werken.

Doelstelling

Het faciliteren van de vraag naar bedrijfsgrond in Sint Nicolaasga

Bevorderen van een gunstig ondernemersklimaat.

Keuze mogelijkheden

In principe kan er voor worden gekozen om niet tot ontwikkeling over te gaan. Dit heeft tot gevolg dat niet kan worden voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein in Sint Nicolaasga. Daarnaast zal een dergelijke keuze een groot negatief exploitatieresultaat opleveren.

Argumenten

Zoals bekend staan tientallen ondernemers ingeschreven voor een bedrijfskavel in Sint Nicolaasga. Planvorming binnen de aangescherpte kaders van de provincie heeft geleid tot een realistisch en uitvoerbaar plan. Op 21 december 2011 heeft uw raad ingestemd met de grondruilovereenkomst met de heer De Vries te Sint Nicolaasga, het ruimtelijke plan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein, de exploitatieopzet en de beschikbaarstelling van het benodigde krediet voor verwerving en de aanleg van het plan.

Kanttelingen/toevoegingen naar aanleiding van de raadscommissie

Naar aanleiding van het besprokene tijdens de vergadering van de commissie wonen en werken van 19 juni 2012, maken wij de volgende twee aanvullingen:

- 1 Ten aanzien van het weidevogelbeheer (zienswijze 2) zeggen we toe om de suggestie "collectief weidevogelbeheer" mee te nemen in de verdere afwikkeling van dit onderwerp en dit in het aangekondigde nadere overleg met de provincie verder af te stemmen. Voor zover dit leidt tot een verdere uitwerking en oplossing, is het van belang dat de planregels van het bestemmingsplan hiervoor de ruimte bieden. In verband hiermee stellen we voor om artikel 14. 3 lid (afwijkingsbepaling) toe te voegen:
"Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 14.2 mits voor het in gebruik nemen van het bedrijventerrein op een andere wijze is voorzien in een wijze van weidevogelcompensatie zoals collectief weidevogelbeheer, te accorderen door Gedeputeerde Staten."

2 Ten aanzien van de situatie van de familie Nagelhout (zienswijze 6) is toegezegd dat daar schriftelijk op terug wordt gekomen. Naar aanleiding daarvan het volgende. In de gesprekken met de heer en mevrouw Nagelhout is van onze kant steeds aangegeven dat een bestemming Wonen en Werken voor het perceel Westend 9 (net als voor het perceel Westend 11) waarbij de bestaande schuren worden vervangen door bedrijfsruimte, niet op onoverkomelijke problemen zou stuiten, mits wordt voldaan aan wet- en regelgeving. Van de kant van de familie Nagelhout is aangegeven dat de bouw van (een) extra (in pandige) bedrijfswooning(en) daarbij beslist noodzakelijk was. Met onze beantwoording van de inspraakreactie hebben we aangegeven dat de bouw van twee extra in pandige bedrijfswoonings wat ons betreft niet aan de orde is. Gelet op de discussie tijdens de vergadering van de commissie wonen en werken van 19 juni jongstleden zijn wij gelet op deze specifieke situatie en na ampele overwegingen in principe bereid om mee te werken aan een in te dienen plan voor Wonen en Werken voor de locatie Westend 9 met de bouw van een bedrijfsruimte in een lichte milieucategorie met een in pandige bedrijfswooning, te ontsluiten aan de achterzijde, mits door initiatiefnemer het plan wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan wet- en regelgeving. Zo moeten de milieu- en omgevingsaspecten met succes worden uitgevoerd en zal aangetoond moeten worden dat aan het relevante beleidskader, waaronder dat van de provinsje Fryslân (Verordening Romte Fryslân, VRF) wordt voldaan. Zo is in dit geval artikel 5.1.1. lid 2 van de VRF van toepassing waaruit blijkt dat eerst de SER-ladder uit artikel 2.1.2 moet worden toegepast waarbij aangetoond moet worden dat voor de ontwikkeling redelijkerwijs geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende overige kern. Informatie hierover ligt ter inzage. Omdat het plan voor de locatie Westend 9 op dit moment niet compleet en besluitrijp is en over de (planschade)kosten geen afspraken zijn gemaakt, gaat het niet aan om de plangrens voor het bestemmingsplan Sint Nicolaasga-Uitbreiding bedrijventerrein Slotmolen nu op te rekken. In die zin blijft ons voorstel van toepassing om de zienswijze - met inachtnaam van het voorgaande - ongegrond te verklaren. Wij stellen ons voor om binnenkort met een afzonderlijke planologische procedure medewerking te verlenen aan de bestemming Wonen-Werken voor het perceel Westend 9 onder toevoeging van een woon-werklocatie waarbij het bedrijfswonen in pandig gebeurt en er ruimte wordt geboden voor de sloop van de schuren en (her)bouw van de bedrijfsruimte.

Effectmeting

Het bestemmingsplan biedt het ruimtelijke kader voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Slotmolen met circa 7 ha waarmee de vraag naar bedrijfsgrond wordt gefaciliteerd. Tijdens en na realisering van het plan zal getoetst worden aan het bestemmingsplan en bedrijventerrenenplan.

Risico's

Ruimtelijke procedures en planschadeclaims. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State. Bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient zes weken te worden gewacht met publiceren teneinde provincie en Rijk de gelegenheid te geven om te beoordelen of het geven van een reactieve aanwijzing aan de orde is waarmee het bestemmingsplan buiten toepassing blijft.

Middelen

Het bestemmingsplan is in het kader van de gemeentelijke grondexploitatie economisch uitvoerbaar.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijpmaken en kosten voor het bestemmingsplan bij plannen van derden. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als de kosten anderszins verzekerd zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten.

Omdat de gronden gemeentelijk eigendom zijn/worden en omdat bij verplaatsing van het agrarische bedrijf en de bouw van de woning aan het Westend een anterieure overeenkomst is opgesteld tussen de initiatiefnemer hiervan en de gemeente, is afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Communicatie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft inspraak en overleg alsmede een zienswijzenprocedure plaatsgevonden. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep mogelijk.

Behandelveorstel

De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en van advies voorzien, vaststelling van het bestemmingsplan vindt door de gemeenteraad plaats. Na vaststelling bestaat de mogelijkheid van een reactieve aanwijzing en wettelijk beroepsrecht bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân.

Afdeling : ruimte
Behandelend ambtenaar : G. Zaal
Telefoonnummer : (0513) 481 384
E-mailadres : g.zaal@skarsterlan.nl



Besluit

Vergadering 5 juli 2012

Nummer 48

Vaststelling bestemmingsplan Sint Nicolaasga - Uitbreiding bedrijventerrein Slotmolen inclusief aanpassing Welstandsnota Skarsterlân

De raad van de gemeente Skarsterlân;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 48/2012 en overnemende de in dat voorstel genoemde argumenten en overwegingen;
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
dat tegen het ontwerpbestemmingsplan wel zienswijzen zijn ingediend;

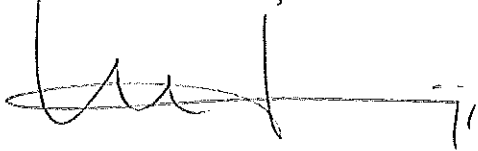
besluit:

- 1 het bestemmingsplan Sint Nicolaasga - Uitbreiding bedrijventerrein Slotmolen (Code 096004.01/NL.IMRO.0051.BPNIC12UITBRSLOTMO-ON01) overeenkomstig het bijgevoegde plan met bijbehorende plankaart gewijzigd vast te stellen onder gegrondverklaring van de zienswijzen van het Wetterskip Fryslân (stuknr. 2012.3243) en Gedeputeerde Staten van Fryslân (stuknr. 2012.3392) en in verband hiermee de plantoelichting en planregels hierop aan te passen en de watertoets als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen en verder onder ongegrondverklaring van de zienswijzen van: Rotteveel Vastgoedontwikkeling te Alkmaar (stuk nr. 2012.3514), Bouwbedrijf De Lange BV te Sint Nicolaasga (stuk nr. 2012.3520), De Hooidammen Sint Nicolaasga (stuk nr. 2012.3497) en Langhout & Wiarda namens cliënt (stuk nr. 2012.3540); in de plantoelichting de woorden Wet op de waterhuishouding te vervangen door de Waterwet; in de planregels onder 4.6 e.1. de woorden toevoegen: een of enkele kantoren met een maximum van 0,5 ha aaneengesloten terrein alsmede kennis te nemen van de informatie van de provinsje Fryslân van 4 juli 2012 waarbij overeenstemming bestaat over de interpretatie van het Werkplan weidevogels in die zin dat compensatie in deze situatie achterwege kan blijven nu de geplande nieuwbouwlocatie van het agrarisch bedrijf aan de Tsjûkemarwei, waar volgens genoemd werkplan sprake is van een gebied met openheid en rust, planologisch/vergunningtechnisch op korte termijn van start kan gaan en voor het agrarische bouwperceel geen weidevogelcompensatieplicht van toepassing is;
- 2 op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen gelet op het bepaalde in hoofdstuk 7.2 van de Plantoelichting;

- 3 voor het plangebied de Welstandsnota Skarsterlân van toepassing te verklaren, inhoudende dat de bedrijfskavels aan de Tsjûkemarwei vallen onder de criteria "Bijzonder bedrijventerrein", de overige bedrijfskavels onder de criteria "Regulier bedrijventerrein", en de woning aan het Westend t/o nr. 11 onder de criteria "Oud bebouwingslint", een en ander volgens bijgaande kaart met toelichting en deze aanpassing onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota Skarsterlân;
- 4 de volgende ambtshalve aanpassingen toe te voegen:
 - 1 Toevoegen als bijlage van het aanvullende ecologisch onderzoek d.d. 22 mei 2012 van Altenburg & Wymenga naar de rugstreeppad en beschermde vissen.
 - 2 Ten aanzien van de nieuw te bouwen woning aan het Westend naast nr. 18 de diepte van de bouwkevel met 6 meter in te korten en de breedte van de bouwkevel met 3,5 meter te verbreden volgens de bij het besluit behorende tekening.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Skarsterlân in zijn openbare vergadering van 5 juli 2012.

De raad voornoemd,



voorzitter



griffier



Intern memo

Aan de leden van de gemeenteraad
Van burgemeester en wethouders
Datum 4 juli 2012
Onderwerp weidevogels en bestemmingsplan Slotmolen

Geachte dames en heren,

In het raadsvoorstel "Vaststelling bestemmingsplan Sint Nicolaasga – Uitbreiding bedrijventerrein Slotmolen" hebben we onder "Kanttekeningen/toevoegingen naar aanleiding van de raadscommissie" onder punt 1 ten aanzien van de weidevogelcompensatie aangegeven dat nader overleg met provincie gaande was.

Wij kunnen u meedelen dat op 4 juli 2012 het nadere overleg met de provincie is afgerond waarbij geconcludeerd is dat weidevogelcompensatie in deze situatie achterwege kan blijven.

Volgens de eerdere berekening van de provincie zou voor 8,5 ha weidevogelcompensatie van toepassing zijn voor een bedrag van € 60.000,00 zijn voor een te verstoren gebied op de plek waar de nieuwbouwboerderij van de heer P.A. de Vries is gepland aan de Tsjûkemarwei.

Bij agrarische bedrijven geldt een vrijwaringszone waar het gaat om weidevogelcompensatieplicht.

De provincie heeft ons op 4 juli 2012 laten weten: "Voor dit soort situaties voorziet ons Werkplan weidevogels niet in oplossingen. Inhoudelijk kijkend menen wij dat nu het agrarisch bedrijf toch op korte termijn planologisch/bouwvergunningtechnisch van start kan gaan, waarschijnlijk al voor de uitvoering van het bedrijventerrein, en dat compensatie achterwege kan blijven." De volledige tekst treft u bij de stukken aan.

Bij het vaststellingsbesluit dient dit te worden verwoord. Het aangepaste vaststellingsbesluit (en voorstel) is bijgevoegd.