

UIMTELIJKE ONDERBOUWING

**NIEUWBOUW BEDRIJFSHAL MET
BEDRIJFSWONING**

“LYTS DYKJE 52 A LANGWEER”



Overzichtskaart

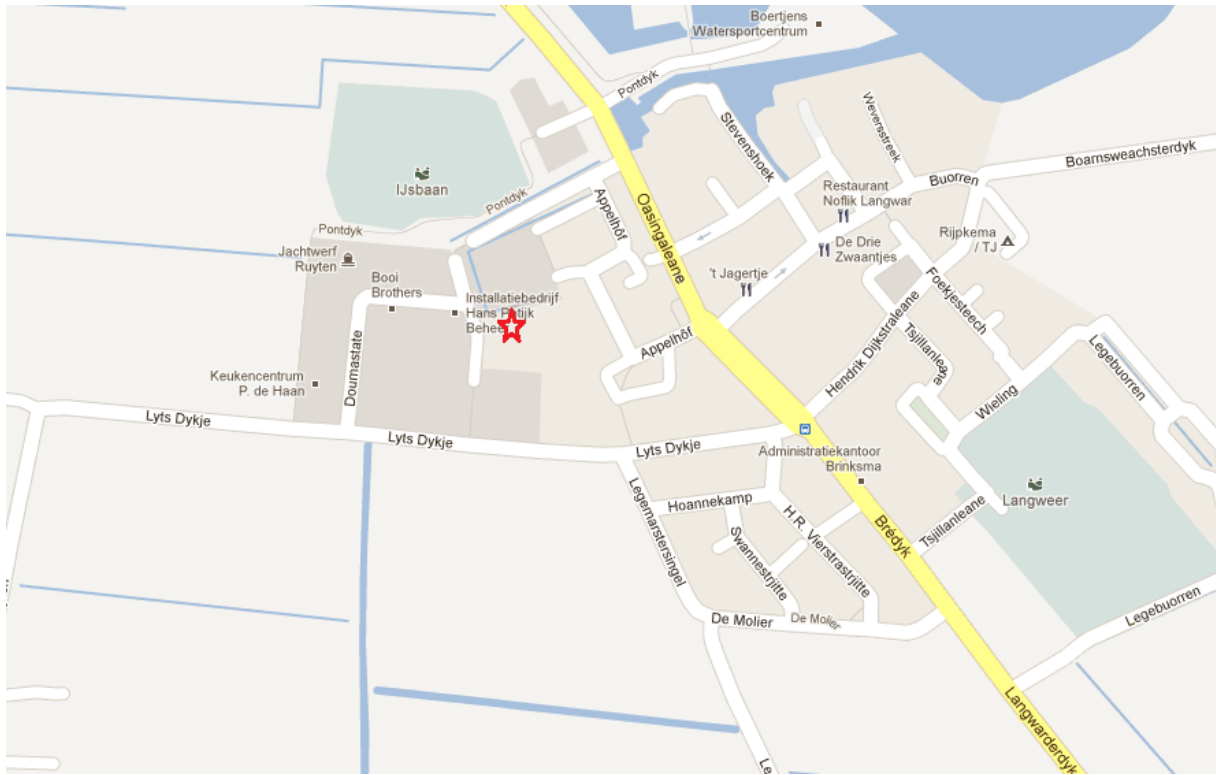


Fig. 1: ligging plangebied Lyts Dykje 52a te Langweer (bron Google maps 2012)

Maart 2013

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige en toekomstige situatie	6
2.2	Landschappelijke inpassing	7
3.	Beleidskader	8
4.	Randvoorwaarden	9
4.1	Geluidhinder	9
4.2	Externe veiligheid	10
4.3	Bodem	11
4.4	Ecologie	12
4.5	Water	13
4.6	Luchtkwaliteit	15
4.7	Verkeer	15
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.8.1	Cultuurhistorie	16
4.8.2	Archeologie	17
5.	Economische uitvoerbaarheid	19
6.	Motivering en conclusie	19

Bijlage: Wateradvies

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Jachtwerf Auke de Vries heeft een verzoek ingediend voor de bouw van een nieuwe bedrijfshal met bedrijfswoning op het perceel Lyts Dykje 52a te Langweer. Op het perceel staat nu een houten bedrijfsloods. Het perceel heeft nu de bestemming "recreatieve doeleinden". Op basis van deze bestemming mag op het betreffende perceel geen bedrijfswoning met bedrijfshal worden opgericht en is de aanvraag in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor het plangebied wordt een actualisatie van het bestemmingsplan voorbereid. In het geactualiseerde bestemmingsplan wordt het perceel Lyts Dykje 52a de bestemming "bedrijf" worden toegekend. Voor de bouw van een bedrijfswoning zal een afwijkingsbevoegdheid voor het college worden opgenomen. Het duurt echter nog geruime tijd totdat het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht heeft en er op basis van dit nieuwe bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt samen met de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om op het nieuwe bestemmingsplan te anticiperen. Met toepassing van een "uitgebreide Wabovergunning" kan in afwijking van het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend. In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure moet de aanvraag vergezeld gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Langweer" rust op het perceel Lyts Dykje 52a te Langweer de bestemming "recreatieve doeleinden". De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor een manege en volière met de daarbij behorende terreinen, andere bouwwerken en andere werken e.v. Op grond van deze bestemming mag op deze gronden geen bedrijfshal met bedrijfswoning worden opgericht.

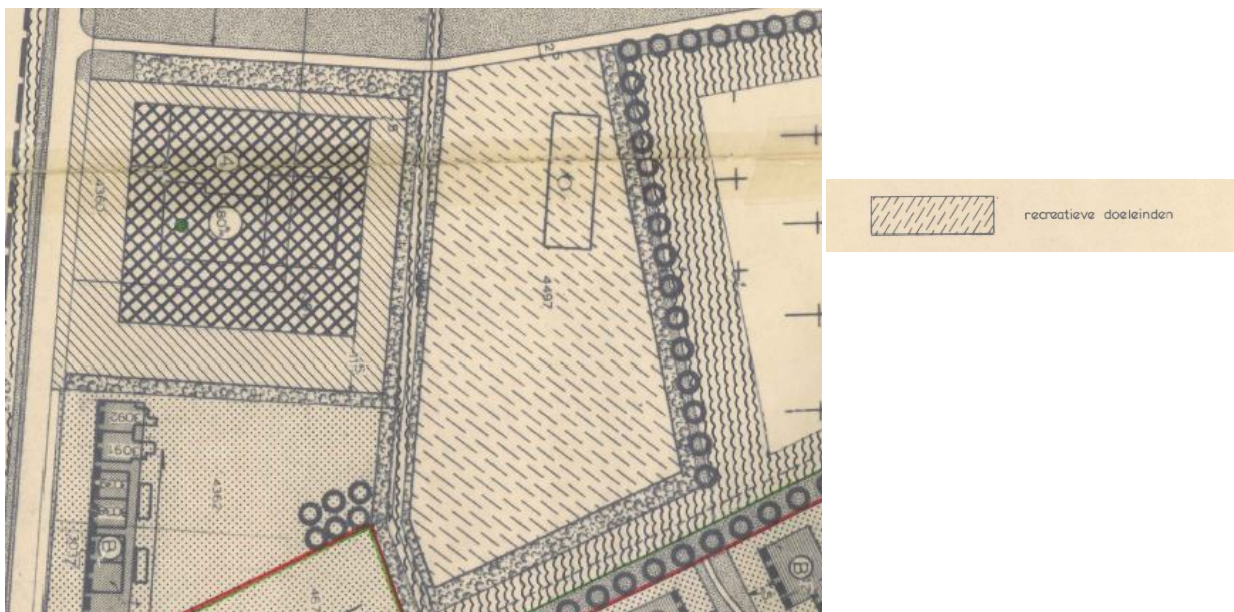


Fig. 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Langweer"

De aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de bedrijfshal met bedrijfswoning is in strijd met deze bestemming en kan alleen in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, volgt een hoofdstuk waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de landschappelijke inpassing van de plannen. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 betreft de motivering en conclusie.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige en toekomstige situatie

Langweer is een sfeervol en pittoresk dorp aan de Langweerder Wielen. Door haar centrale ligging is Langweer bij uitstek een ideale uitvalsbasis om prachtige vaar- en/of zeiltochten te maken op de Friese Meren. Jachtwerf Auke de Vries is op drie verschillende locaties gehuisvest in Langweer. De jachtwerf is gevestigd aan de open vaarverbinding met het merengebied aan de Oasingaleane. Hier kunnen watertoeristen, die tijdens hun vakantie problemen krijgen met hun boot direct worden geholpen. Sinds enkele jaren is Jachtwerf Auke de Vries eigenaar van kavel aan het Lyts Dykje op het bedrijventerrein. Deze kavel is destijds geruild met de gemeente ten behoeve van het bedrijventerrein en met het doel om op deze kavel een bedrijfshal met bedrijfswoning te realiseren. Op deze locatie staat nu een oud houten loods die gebruikt wordt voor opslag van boten.



Fig. 3: huidige locaties van Jachtwerf Auke de Vries (bron: Google Maps)

In aansluiting met het gebruik van de locatie aan de Oasingaleane wil Jachtwerf Auke de Vries de werkzaamheden uitbreiden met het verhuren van ligplaatsen ter plaatse van de locatie Oasingaleane. Jachtwerf Auke de Vries zal zich daarnaast ook richten op de verhuur van pleziervaartuigen. De locatie aan de Oasingaleane biedt daarvoor onvoldoende ruimte. Daarom is het voornemen om op de locatie op het bedrijventerrein, aan het Lyts Dykje een nieuw bedrijfspand op te richten met bedrijfswoning. De bedrijfswoning is noodzakelijk voor een

goede en optimale bereikbaarheid voor de verhuur van boten, die vaak in de avonduren worden gehaald en/of gebracht. Daarnaast is het bedrijf 24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar voor storingsen of andere noodgevallen. Ook met het oog op de veiligheid is het beter om bij de bedrijfshal te wonen.

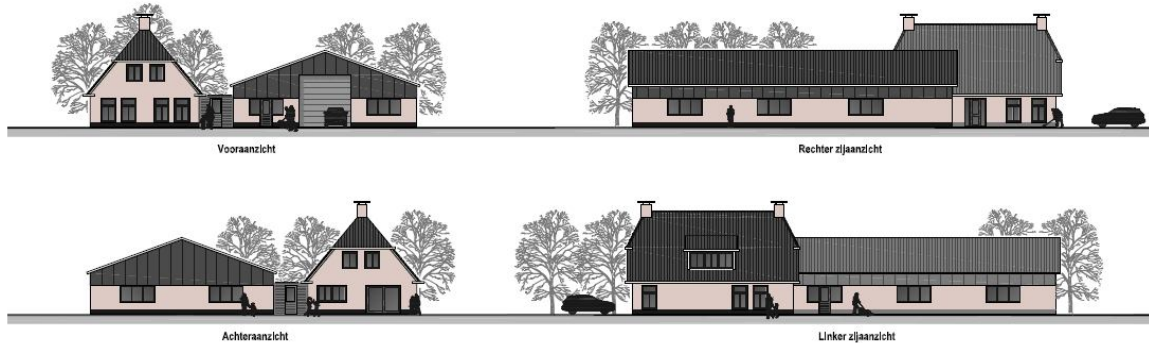


Fig. 4. Impressie van de nieuwe bedrijfsloods en de bedrijfswoning (bron: bouwtekening)

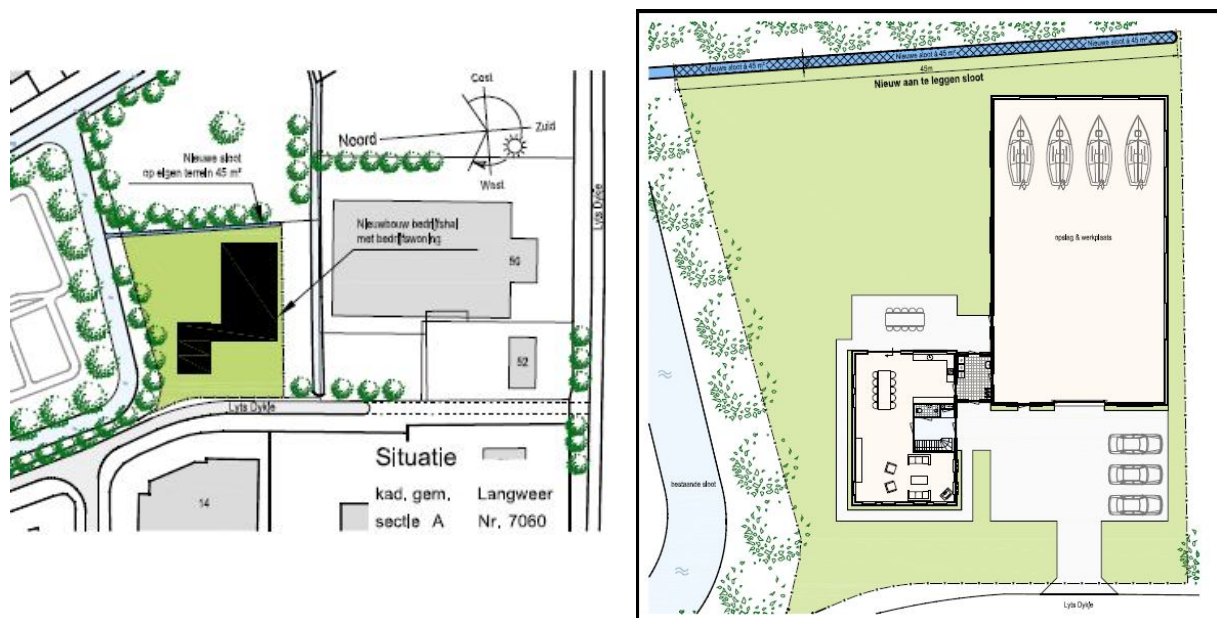


Fig. 5. Toekomstige situatie

2.2 Landschappelijke inpassing

De nieuwe bedrijfshal met bedrijfswoning wordt ingepast in de bestaande groenstructuur. De bestaande houten loods wordt gesloopt en maakt plaats voor de nieuwe bebouwing.



3. Beleidskader

Wat betreft bedrijven wordt in het Streekplan de vestiging van kleinschalige bedrijven in plaatsen als Langweer in beginsel toelaatbaar geacht. Het Streekplan kent een zogenaamd reagerend beleid, bedrijventerreinen mogen niet op voorraad worden aangelegd, maar mogen alleen worden ontwikkeld als er concreet vraag naar is en voor zover nieuwe bedrijven passen binnen de plaatselijke verhoudingen.

Op grond van artikel 5.1.1, lid 2 van de Verordening Romte kan medewerking worden verleend aan een ruimtelijk plan voor de vestiging van een bedrijf in of in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied van een kern, mits het ruimtebeslag in verhouding staat tot de schaal van de kern en het bedrijf goed wordt ingepast. Het onderhavige plan is kleinschalig en is gericht op de watersport. Het bedrijf past daarom heel goed bij de omvang van Langweer en ook binnen de recreatieve functie van Langweer in het Friese merengebied.

In de gemeente Skarsterlân is een stimulerend beleid gevoerd waarbij het kunnen aanbieden van bedrijventerrein wordt gezien als een belangrijke voorwaarde voor de werkgelegenheid. De gemeente hanteert in algemene zin een indeling in vier typen bedrijventerreinen:

1. Voor plaatselijk en/of regionaal opererende bedrijven kunnen bedrijventerreinen worden gereserveerd bij Joure en Sint Nicolaasga. Het kan hierbij gaan om andere bouwbedrijven, loonbedrijven, transportondernemingen en licht industriële ondernemingen;
2. Bedrijventerreinen voor kennisintensieve, dienstverlenende en technische bedrijven zullen uitsluitend bij Joure worden ontwikkeld;
3. In samenwerking met de gemeente Heerenveen is in het grensgebied van beide gemeenten het Businesspark Friesland ontwikkeld voor provinciaal, nationaal en internationaal opererende bedrijven van enige omvang;
4. Kleinschalige specifieke bedrijvigheid kan worden ingepast op kleine bedrijventerreinen of in bestaande gebouwen in de kleine kernen binnen de gemeente.

Het beleid blijft ook in de toekomst gericht op het creëren van optimale omstandigheden voor de ontwikkeling van plaatselijke en regionale werkgelegenheid.

Het perceel Lyts Dykje 52 grenst direct aan het bedrijventerrein waarvoor het bestemmingsplan "Langweer, uitbreiding bedrijventerrein" van toepassing is. Het perceel van de heer De Vries ligt ingeklemd tussen Aukema Staalbouw en de begraafplaats. Tegenover het betreffende perceel staat op het bedrijventerrein ook een loods die nu voor opslag van huurboten wordt gebruikt. Het toekennen van een bedrijfsbestemming aan dit deel van het perceel past binnen het bedrijventerrein. Het achterliggende deel houdt een groen karakter en vormt daardoor een buffer naar de achterliggende woonbebouwing. Het bedrijf wordt goed ingepast in de omgeving en geeft geen hinder of beperkingen voor de omliggende bebouwing en/of bedrijven.

4. Randvoorwaarden

4.1 Geluidhinder

De Wet geluidhinder bepaalt dat bij nieuwbouw van gevoelige functies onderzocht moet worden of deze functies voldoen aan de geluidsnormen. Het perceel Lyts Dykje 52 A ligt ingeklemd tussen het Aukema Staalbouw, de laatste uitbreiding van het bedrijventerrein in Langweer en de begraafplaats.

Het bedrijf Aukema Staalbouw vormt geen belemmering voor het realiseren van de voorgenomen nieuwbouw van de bedrijfshal met bedrijfswoning. In 2010 is ten behoeve van een uitbreiding van Aukema Staalbouw een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is nu gebruikt om aan te tonen dat het realiseren van de voorgenomen nieuwbouw geen beperkingen geeft voor Aukema Staalbouw. De grenswaarden ter hoogte van de geplande bedrijfswoning van Jachtwerf Auke de Vries worden niet overschreden.

Ook ten aanzien van Jachtwerf Auke de Vries en de bijbehorende bedrijfswoning is sprake van een inrichting welke (na de herziening van het bestemmingsplan) is gelegen op het bedrijventerrein. In de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening is een tabel opgenomen met daarin een overzicht van gebiedstyperingen en mogelijk te stellen (indicatieve) grenswaarden voor industrielawaai. Daarbij wordt voor een 'gemengde woonwijk, combinaties van wonen en lichte bedrijfsactiviteiten' een grenswaarde aangegeven van 55, 45 en 40 dB voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Deze voornoemde (indicatieve) grenswaarden worden niet overschreden.

Dit deel van het bedrijventerrein Langweer is een gemengd terrein. Op het terrein zijn enkele kleinschalige bedrijven gevestigd met bedrijfswoningen of woningen met kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Op dergelijke terreinen kan een verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere afstanden rechtvaardigen. Het installatiebedrijf Potijk is het dichtstbij gelegen bedrijf ten opzichte van de nieuw te bouwen bedrijfshal met bedrijfswoning. In een gemengd gebied kunnen activiteiten worden uitgeoefend, met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. In een gemengd gebied gaat het om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad en loswerkzaamheden die alleen overdag plaatsvinden;
- de bedrijfsactiviteiten (incl. opslag) hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden.

De bedrijfsactiviteiten van installatiebedrijf Potijk vinden veelal op locatie of inpandig het bedrijfspand aan de Oasingaleane plaats en vormen geen beperking voor de bouw van de bedrijfshal en – woning.

Andersom geredeneerd geeft de bouw van de bedrijfshal en – woning van Jachtwerf Auke de Vries geen beperkingen voor de aanwezige bedrijven in het gemengde gebied. De afstand tussen het pand van Installatiebedrijf Potijk en de nieuw te bouwen bedrijfshal en – woning bedraagt ca. 25m. Bij de actualisatie van het vigerende bestemmingsplan zal het perceel Lyts Dykje 52A worden voorzien van een bouwvlak rondom de voorgenomen nieuwbouw. Hiermee wordt voorkomen dat de afstand tot het dichtstbij gelegen bedrijf wordt verkleind.

Gelet op het feit dat aan de minimale afstand kan worden voldaan en de bedrijfsactiviteiten van Jachtwerf Auke de Vries op het perceel Lyts Dykje 52A bestaan uit opslag van boten is er geen sprake van overlast of een beperkende werking voor de omliggende bedrijven. Daarnaast bedraagt de afstand van het perceel Lyts Dykje 52A tot de achterliggende woonwijk meer dan 70m. De vestiging van Jachtwerf Auke de Vries leidt ook ten aanzien van deze woonwijk niet tot overlast of tot een hinderlijke situatie.

Op grond van de geluidsaspecten is de bouw van de nieuwe bedrijfshal met bedrijfswoning mogelijk en kan het voorgenomen plan uitvoerbaar worden geacht.

4.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen, waarbij in de omgeving slachtoffers kunnen vallen. Het externe veiligheidsbeleid is vastgelegd in een aantal AMvB's milieubeheer, zoals het Besluit Externe Veiligheid milieubeheer en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen milieubeheer.

Op de Risicokaart staan bedrijven en installaties aangegeven met daarbij het risico en het mogelijke effect van een incident voor mensen. De op de Risicokaart getoonde kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden, zoals kantoren. Ook staan er gebouwen op waarin niet – of minder zelfredzame mensen aanwezig zijn, zoals ziekenhuizen, zorginstellingen en scholen. Kwetsbare objecten en risicobronnen moeten dan ook op voldoende afstand van elkaar worden bestemd.

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft de kans op overlijden weer voor een persoon die onbeschermd een heel jaar op één plaats aanwezig is. Hierbij mag het risico niet groter zijn dan één miljoenste, of te wel 10^{-6} . De richtwaarde die geldt, geeft de afstand aan tussen risicobron en gevoelig object.

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron. Het groepsrisico is geen harde norm, maar er geldt wel een verantwoordingsplicht. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de zogenaamde oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar waar men goed onderbouwd van af mag wijken. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek, die het aantal potentiële slachtoffers binnen het invloedsgebied (N) uitzet tegen het jaarlijkse risico op een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen (F). Indien er kwetsbare objecten in het invloedsgebied liggen, moet het bevoegd gezag dus een verantwoording schrijven waarom zij vindt dat dit wel of niet kan.

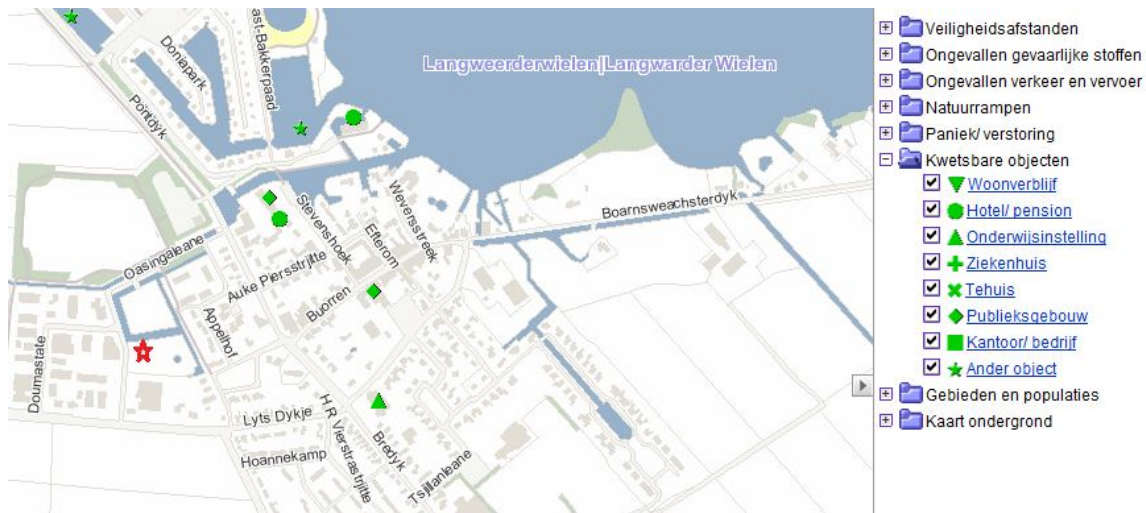


Fig. 6: ligging plangebied (bron: risicokaart)

Op korte afstand van het perceel liggen geen risicobronnen of invloedsgebieden van risicobronnen waar, op grond van externe veiligheid, voldoende afstand moet worden gehouden.

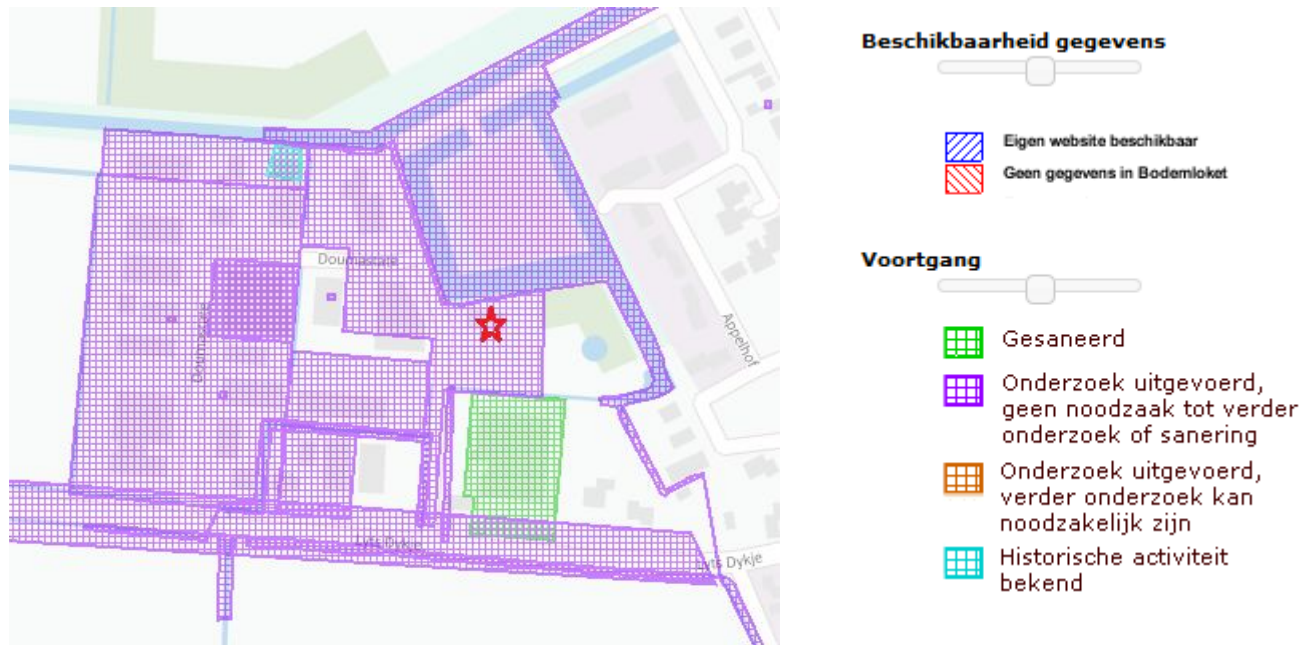
Op grond van het aspect externe veiligheid is de bouw van de nieuwe bedrijfshal met bedrijfswoning mogelijk en kan het voorgenomen plan uitvoerbaar worden geacht.

4.3 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen. Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende (verdachte) locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Uit onderstaande kaart van het Bodemloket blijkt dat de betreffende gronden zijn onderzocht en dat er geen noodzaak is voor verder onderzoek of sanering.



Figuur 7: fragment bodemkaart (bron: bodemloket)

Gelet op het toekomstig gebruik van het perceel als bedrijfshal met bedrijfswoning, kan in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een (beperkt) bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd, tenzij deze locatie is vrijgesteld van een bodemonderzoek. Indien een bodemonderzoek vereist is dan is dit onderzoek noodzakelijk om vast te stellen dat er geen gevaar voor de volksgezondheid is.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen bouw van de bedrijfshal met bedrijfswoning.

4.4 Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan.

Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale

Beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

De locatie voor de nieuwe bedrijfshal met bedrijfswoning is nu in gebruik als grasland met daarop een kleinschalige opslagloods. Het terrein is ingericht als dierenweide.



Fig. 8: huidige inrichting van het perceel (bron: google streetview)

Ten behoeve van de nieuwbouw van het bedrijfspan en bedrijfswoning zal de bestaande opslagloods worden gesloopt. Voorafgaand aan de sloop zal de opslagloods worden gecontroleerd op de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Deze kans is echter zeer klein gezien het feit dat de opslagloods dusdanig gesloten is dat er geen dieren binnen kunnen komen. De opslagloods heeft geen ventilatiegaten of andere gevelopeningen. Daarnaast ligt het perceel aan de grens van een bedrijventerrein waar ten behoeve van de gevestigde bedrijven verkeersbewegingen zijn die de vestiging van beschermde diersoorten negatief beïnvloeden. Het plangebied is daardoor ongeschikt als vestigings- of verblijfplaats voor soorten welke zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet en waarvoor geen algemene vrijstelling geldt.

Het aspect ecologie is daarom geen belemmering voor de bouw van de nieuwe bedrijfshal met bedrijfswoning.

4.5 Water

In het hedendaagse waterbeheer gestreefd naar duurzame en veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. De Watertoets is een instrument waarin verslag wordt gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding. Het gaat hierbij niet alleen om waterveiligheid, maar ook om grondwaterbescherming en wateroverlast. Zowel bij de keuze als bij de inrichting van een plan moet er expliciet en op een evenwichtige manier aandacht worden besteed aan:

- a. Veiligheid: het voorkomen van overstroming en ongewenste inundatie door het behouden en vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Dit is het vermogen van het watersysteem om extreme situaties met veel neerslag het hoofd te bieden door voldoende berging- en afvoermogelijkheden;
- b. Kwantitatieve bescherming van grond- en oppervlaktewater (veiligheid, wateroverlast, verdroging);
- c. Kwalitatieve bescherming van grond- en oppervlaktewater (riolering, omgaan met hemelwater, directe lozingen);
- d. Compensatie van negatieve gevolgen.

Watertoets

Op 4 januari 2013 is de watertoets uitgevoerd en is Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het bouwplan voor de nieuwe bedrijfshal met bedrijfswoning op het perceel Lyts Dykje 52A te Langweer via de digitale watertoets. Hiermee is bepaald dat voor de voorgenomen plannen de normale procedure moet worden doorlopen. In de normale procedure wordt door Wetterskip Fryslân een wateradvies opgesteld waarin wordt ingegaan op de specifieke punten van het betreffende plan.

Toename verhard oppervlak

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak van meer dan 200m² gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. U geeft aan dat het verhard oppervlak toeneemt met 400m². Voor voorliggend plan dient dan ook 10% (40m²) open water ter compensatie te worden gerealiseerd. Wij adviseren u om bestaande watergangen langs het plangebied te verbreden.

Waar de mogelijkheid zich voordoet ziet Wetterskip Fryslân graag dat de nieuwe verharding zoveel mogelijk wordt afgekoppeld of wordt uitgevoerd met een waterbergende verharding (een bestrating die hemelwater bergt, zuivert en vertraagd afvoert).

Grondwateronttrekking

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur dient vaak het grondwater verlaagd te worden om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig.

Drooglegging en waterpeilen

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70m.

Het plangebied ligt in een peilgebied met een winterpeil van -1,10m. en een zomerpeil van -0,95m. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de NAP -0,10m en de NAP -0,50m. Er dient in het plan rekening te worden gehouden met de droogleggingsnorm.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is een belangrijk uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

Waterkwaliteit

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan. Ook het realiseren van het open water ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak is een ingreep in het watersysteem.

Conform het advies van het Wetterskip Fryslân is aan de achterzijde een nieuwe watergang ter compensatie van het verhard oppervlak ingetekend. Deze nieuwe watergang zal als zodanig worden aangelegd en zal tevens dienen voor de afvoer van het hemelwater van de nieuwe bedrijfshal en bedrijfswoning.

De bouw van de nieuwe bedrijfshal met bedrijfswoning heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect water en daarom kan het bouwplan uitvoerbaar worden geacht.

4.6 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3%

verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Vg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Door de bouw van de bedrijfshal met bedrijfswoning kan er sprake zijn van een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen, de bedrijfsactiviteiten van Jachtwerf Auke de Vries zijn echter zodanig dat deze toename niet tot problemen leidt. Daarnaast wordt het gebruik van het tegenoverliggend perceel dat nu wordt gebruikt als opslagterrein van huurboten worden afgebouwd waardoor de eventuele toename wordt gecompenseerd.

Er is dan ook geen sprake van dat er een verslechtering van 3 % van de luchtkwaliteit zal ontstaan. De bouw van de bedrijfshal met bedrijfswoning kan daarom gekwalificeerd worden als 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. Het bouwplan kan daarom voldoen aan de huidige eisen die aan de luchtkwaliteit worden gesteld. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

De voorgenomen nieuwbouw van de bedrijfshal met bedrijfswoning heeft geen ontoelaatbare gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.7 Verkeer

Bij de paragraaf "Luchtkwaliteit" wordt gesteld dat de bouw van de nieuwe bedrijfshal met bedrijfswoning geen toename van het verkeer zal veroorzaken. Het perceel Lyts Dykje 52A grenst direct aan het bestaande kleinschalige bedrijventerrein. De bestaande infrastructuur op het kleinschalige bedrijventerrein is zodanig ingericht dat de geringe toename die de vestiging van Jachtwerf Auke de Vries niet leidt tot een overlastsituatie.

Op het perceel van Jachtwerf Auke de Vries zullen voldoende parkeervoorzieningen worden aangelegd zodat er sprake is van parkeren op eigen terrein. Op deze wijze heeft de vestiging van het bedrijf geen nadelige consequenties voor de aanwezige infrastructuur en kan het bouwplan uitvoerbaar worden geacht.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Sindsdien moet ieder bestemmingsplan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient hiertoe een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de eventueel in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het bestemmingsplan.

Onderzoek

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Hiervan is een fragment in figuur 10 weergegeven. Na bestudering van de CHK2 blijkt dat in het plangebied geen sprake is geweest van cultuurhistorische waarden. Het plangebied grenst aan cultuurhistorische waarden betroffen zogenaamde 'boerderijplaatsen'. Het planvoornemen leidt niet tot verstoring van de vroeger aanwezige cultuurhistorische waarden. Het cultuurhistorische aspect hoeft daarom niet nader onderzocht te worden.

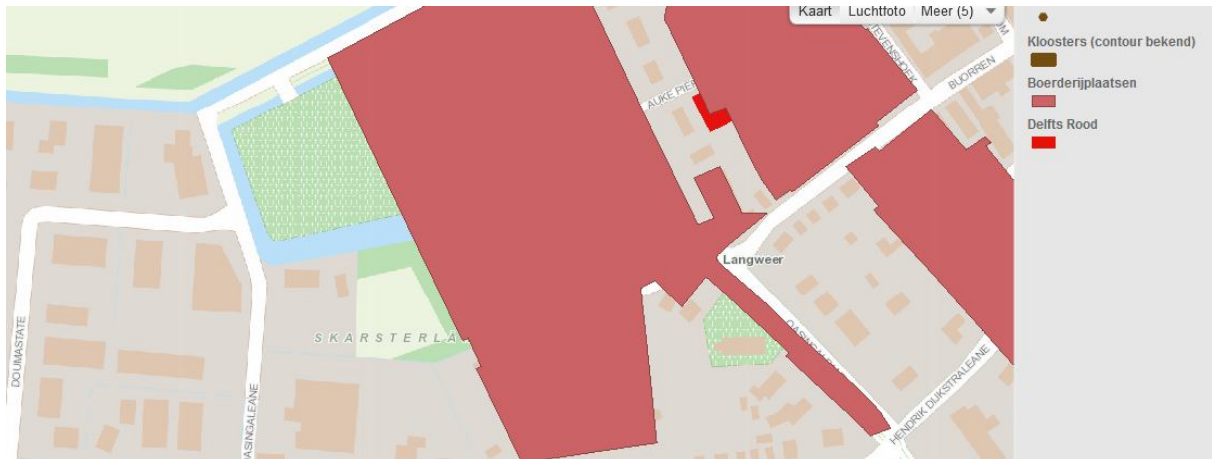


Fig. 9: fragment cultuurhistorische kaart Fryslân (bron: provinsje Fryslân)

4.8.2 Archeologie

Wet en regelgeving

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

In Nederland dient op basis van het verdrag van Malta in alle ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf te worden opgenomen. Als handreiking hiertoe heeft de Provinsje Fryslân een cultuurhistorische waardenkaart (CHWkaart) opgezet. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) van de Provinsje Fryslân, is informatie opgenomen over archeologische waarden. Op deze kaart is voor vrijwel de gehele provincie per locatie aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden zijn. Daarbij worden twee verschillende perioden

onderscheiden; de periode steentijd-bronstijd en de periode ijzertijd-middeleeuwen.

Onderzoek

Het plangebied is op de CHK2 in een gebied gelegen waar voor de periode ijzertijd-middeleeuwen (zie figuur 11) een 'karterend onderzoek 3' wordt geadviseerd. Dit betekent dat bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Onder de grootte van een ingreep wordt de totale oppervlakte van het plangebied ten opzichte van het geldende bestemmingsplan verstaan.

Het gaat daarbij niet om de daadwerkelijke verstoring van de bodem, maar de toename van de oppervlakte waarmee de bodem door de omgevingsvergunning nu of in de toekomst verstoord kan gaan worden. Het plangebied voor de omgevingsvergunning voor de bedrijfshal met bedrijfswoning omvat minder dan 5.000 m². Derhalve is op basis van de periode ijzertijd-middeleeuwen geen archeologisch onderzoek nodig.



Fig. 10: advies IJzertijd-middeleeuwen (bron: FAMKE-kaart provinsje Fryslân)

Het plangebied is op de CHK2 in een gebied gelegen waar voor de periode steentijd-bronstijd (zie figuur 12) een 'karterend onderzoek 2 (steentijd)' wordt geadviseerd. Dit betekent dat bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een karterend (boor)onderzoek uitgevoerd dient te worden. Onder de grootte van een ingreep wordt de totale oppervlakte van het plangebied ten opzichte van het geldende bestemmingsplan verstaan.

Het gaat daarbij niet om de daadwerkelijke verstoring van de bodem, maar de toename van de oppervlakte waarmee de bodem door de omgevingsvergunning nu of in de toekomst verstoord kan gaan worden. Het plangebied voor de omgevingsvergunning voor de bedrijfshal met bedrijfswoning omvat minder dan 2.500 m². Derhalve is op basis van de periode steentijd-bronstijd geen archeologisch onderzoek nodig.

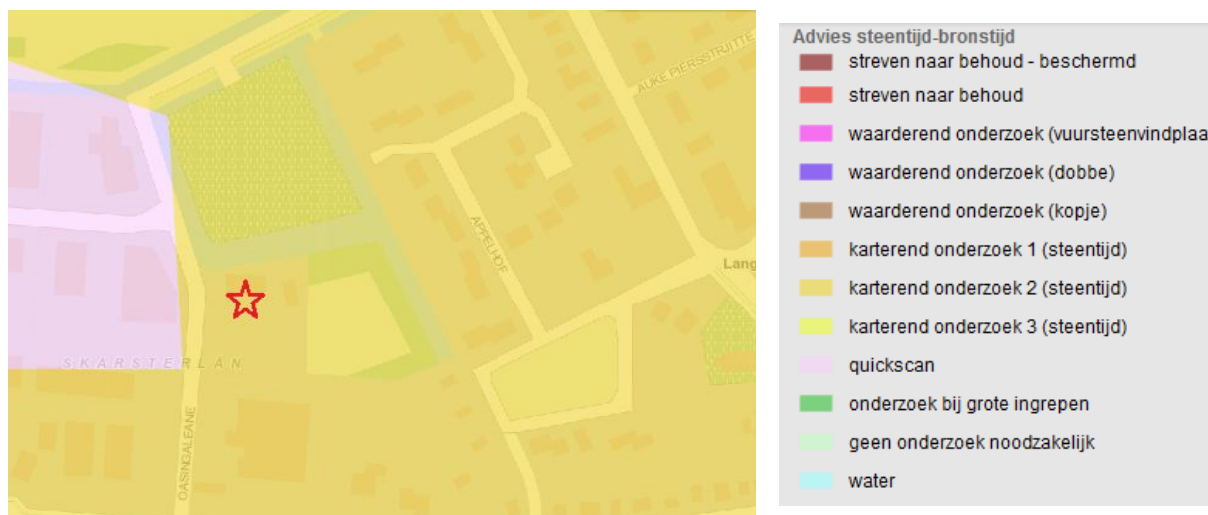


Fig: 11 advies Steentijd-bronstijd (bron: FAMKE-kaart provinsje Fryslân)

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de nieuwbouw van de bedrijfshal met bedrijfswoning op het perceel Lyts Dykje 52 A te Langweer.

5. Economische uitvoerbaarheid.

Jachtwerf Auke de Vries is eigenaar van de opslagloods, welke op een bedrijfsp perceel schuin tegenover de nieuwbouwlocatie staat. Jachtwerf Auke de Vries gebruikt deze loods voor de opslag van boten. De nieuw te bouwen bedrijfshal wordt ook gebruikt voor de opslag van boten. In de hal kunnen ca. 30 boten worden opgeslagen.

De vraag naar opslagplaats voor boten in watersportdorp Langweer, zal dit jaar sterk toenemen, omdat de loodsen van Portena die bij de intree van Langweer staan en waar veel boten in liggen opgeslagen, zullen worden gesloopt. De booteigenaren moeten daarom op zoek naar een nieuwe opslagplaats. Veel booteigenaren hebben al contact opgenomen met Jachtwerf Auke de Vries, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan voldoende is gegarandeerd.

6. Motivering en conclusie

De bouw van de nieuwe bedrijfshal met bedrijfswoning is niet in strijd met de ruimtelijke omgevingsfactoren. Planologisch zijn er derhalve geen zwaarwegende bezwaren om medewerking te verlenen aan de voorgenomen bouw van de nieuwe bedrijfshal met bedrijfswoning op het perceel Lyts Dykje 52A.

Bijlage

Wateradvies

Wateradvies voor het project bedrijfshal de Vries te Langweer

Inleiding

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Uw gemeente stemt in met dit advies. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor uw plan.

Waterbeleid

In het Waterhuishoudingsplan (WHP) van de provincie Fryslân en het Waterbeheerplan (WBP) van Wetterskip Fryslân staat vermeld hoe de provincie en het waterschap vorm willen geven aan het waterbeheer in de periode 2010-2015. In het WHP staan doelen die de provincie Fryslân in de planperiode wil bereiken. Het plan geeft kaders voor het waterbeheer, dat door het waterschap, gemeenten en andere partijen wordt uitgevoerd. In het WBP staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân van 2010-2015 neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren.

Waterveiligheid, voldoende water en schoon water. Deze drie thema's vormen de basis voor het waterbeheer in Fryslân. De provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân werken hier samen aan. Beide plannen zijn beschikbaar via www.fryslanleeftmetwater.nl

Toename verhard oppervlak

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak van meer dan 200m² gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. U geeft aan dat het verhard oppervlak toeneemt met 400m². Voor voorliggend plan dient dan ook 10% (40m²) open water ter compensatie te worden gerealiseerd. Wij adviseren u om bestaande watergangen langs het plangebied te verbreden.

Waar de mogelijkheid zich voordoet ziet Wetterskip Fryslân graag dat de nieuwe verharding zoveel mogelijk wordt afgekoppeld of wordt uitgevoerd met een waterbergende verharding (een bestrating die hemelwater bergt, zuivert en vertraagd afvoert).

Grondwateronttrekking

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur dient vaak het grondwater verlaagd te worden om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig. Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân. Meer informatie over de watervergunning en de meldingsplicht vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

Drooglegging en waterpeilen

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70m.

Het plangebied ligt in een peilgebied met een winterpeil van -1,10m. en een zomerpeil van -0,95m. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de NAP -0,10m en de NAP -0,50m. Er dient in het plan rekening te worden gehouden met de droogleggingsnorm.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is een belangrijk uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

Waterkwaliteit

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan. Ook het realiseren van het open water ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak is een ingreep in het watersysteem. Op onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterwet treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

Procesafspraken

Wij gaan er van uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

De in deze brief genoemde afdelingen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.