

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED - LANGHUISTERWEG 13 (BEDRIJFSWONING)

Vastgesteld d.d. 28 november 2017

**Wijzigingsplan Buitengebied - Langhuisterweg 13
(bedrijfswoning)**

CODE LHW13 / 28-11-2017

GEMEENTE HET BILDT LHW13 / 28-11-2017
WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED - LANGHUISTERWEG 13 (BEDRIJFSWONING)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Gewenste situatie	3
2. 2. Toetsing aan wijzigingscriteria	3
3. BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	7
3. 1. Beleid	7
3. 2. Omgevingsaspecten	7
4. JURIDISCHE REGELING	10
5. UITVOERBAARHEID	11
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	11
5. 3. Grondexploitatie	11
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Watertoets
Bijlage 3	Erfinrichtingsplan voor De Fabriek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Langhuisterweg 13 te St.-Annaparochie is De Fabriek gevestigd. Dit betreft een oud fabriekspand () waarthans (internet) is gevestigd. De eigenaar/exploitant van het bedrijf heeft het verzoek ingediend om bij het bedrijf te gaan wonen en een deel van het pand te gaan verbouwen als (in pandige) bedrijfswoning.

Het betreffende verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan, maar kent een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt een bedrijfswoning te realiseren bij het bedrijf. De gemeente is voornemens mee te werken aan het verzoek en geeft met dit wijzigingsplan toepassing aan deze bevoegdheid.

1. 2. Plangebied

Het plangebied betreft een perceel aan de Langhuisterweg, gelegen ten zuidoosten van St.-Annaparochie. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

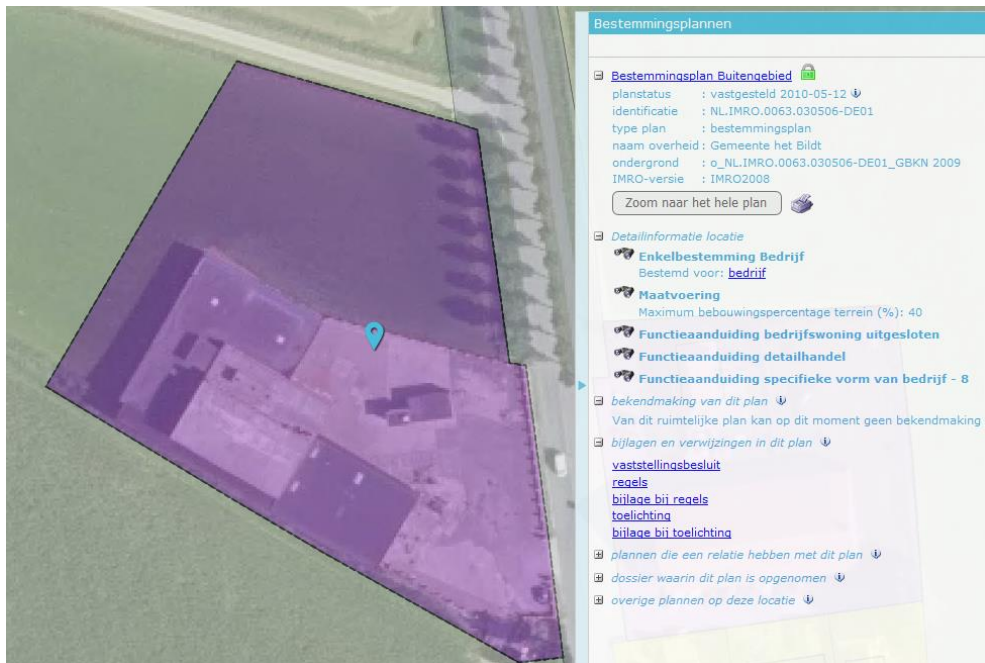


Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat is vastgesteld op 12 mei 2010 en is daarin bestemd als 'Bedrijf' voorzien van onder meer

de aanduiding 'detailhandel'. Vestiging van een bedrijfswoning op het perceel is uitgesloten via de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond in artikel 7 lid 7.6.a van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat onder voorwaarden een bedrijfswoning mag worden gerealiseerd.

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.

1. 4. Leeswijzer

In *hoofdstuk 2* wordt de ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. In *hoofdstuk 3* wordt kort verwezen naar het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In *hoofdstuk 4* wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In *hoofdstuk 5* wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

2. BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Gewenste situatie

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Langhuisterweg 13 te St.-Annaparochie. Op dit perceel staat een oud fabriekspand waar thans (internet)detailhandel in meubels, antiek, decoratie en brocante/curiosa is gevestigd. De oorspronkelijke fabriekshallen worden voornamelijk gebruikt als opslagruimte van producten ten behoeve van internethandel (aan- en aflevering van producten ten behoeve van internetdetailhandel).



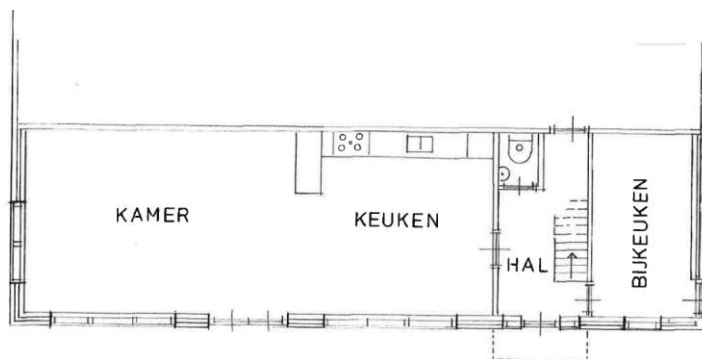
Figuur 3: Impressie bestaande situatie

De ondernemer heeft het idee opgevat om het voorste deel van de fabriekshal aan de wegzijde te gaan verbouwen tot een bedrijfswoning in twee bouwlagen.

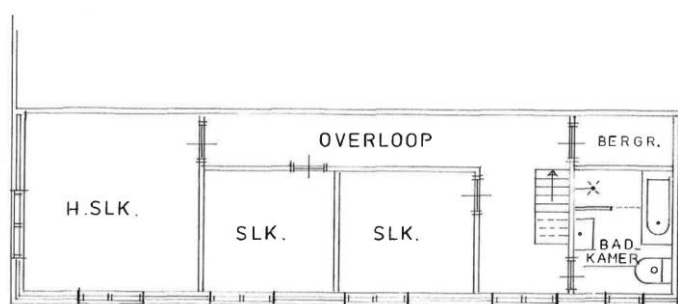
Op de begane grond is de woonruimte en keukenruimte gesitueerd met een bijkeuken/berging. Op de verdieping komen 3 slaapkamers en een badkamer. De inrichting is weergegeven in figuur 4.

2. 2. Toetsing aan wijzigingscriteria

Zoals in de inleiding al naar voren is gekomen, mag de bedrijfswoning niet zonder meer bij het betreffende bedrijf worden gerealiseerd en is om die reden toepassing nodig van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen 7 lid 7.6.a van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk een bouwvlak ten behoeve van een bedrijfswoning op het perceel te leggen onder de volgende voorwaarden:



PLATTEGROND



VERDIEPING

Figuur 4: Schetsontwerp inrichting in pandige bedrijfswoning

1. de bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn vanwege de aard en omvang van de specifieke bedrijfsactiviteiten;
2. de bedrijfsomvang dient voldoende te zijn in verband met de duurzaamheid van het bedrijf;
3. de bedrijfswoning dient aan de wegzijde in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen te worden gesitueerd;
4. de wijziging dient in overeenstemming te zijn met het geldende Woonplan;
5. er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

6. er mag geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In het navolgende wordt per onderdeel ingegaan op deze criteria.

Ad 1 en 2. Aantoonbare noodzaak en duurzaamheid

De bedrijfswoning is noodzakelijk voor de beveiliging van het terrein en de adequate omloop van producten (aan- en aflevering van producten ten behoeve van internetdetailhandel). In verband met de snelle afhandeling van orders en adequate verzending van producten is het van bedrijfseconomisch belang om 24 uur per dag bij het bedrijf aanwezig te zijn. De bedrijfsactiviteiten zijn namelijk hoofdzakelijk zijn gericht op internetdetailhandel en om concurrerend te zijn, is een snelle en adequate verzending van producten van levensbelang.

Winkelen via internet is een snel groeiende markt, waar het bedrijf op inspeelt. De bedrijfswoning is noodzakelijk om deze duurzaamheid te continueren.

Ad 3. De bedrijfswoning dient aan de wegzijde te worden gebouwd

Het project voorziet in de verbouwing van een deel van de bedrijfsgebouwen die aan de wegzijde gesitueerd is tot bedrijfswoning. In de figuren 3 en 4 is te zien om welk deel van het gebouw het gaat.

Ad 4. De wijziging dient in overeenstemming te zijn met het woonplan

Op 6 november 2014 is de Structuurvisie Wonen door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie betreft de actualisering van het eerdere woonplan. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de functie wonen in het buitengebied is in eerste instantie gericht op het handhaven van de bestaande woningen en het bieden van mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering. Het aantal woningen in het buitengebied dient in principe niet toe te nemen. Een uitzondering hierop wordt gevormd door gebouwen die als gevolg van een functieverandering een woonfunctie krijgen en de woningen die als gevolg van de ruimte-voor-ruimte-regeling mogen worden gebouwd.

Dit conserverende beleid is gebaseerd op het motief dat het buitengebied met name een functie heeft voor landbouw, natuur en landschap. Een toename van het aantal burgerwoningen in het landelijke gebied van het Bildt kan een ongewenste inperking van de milieuruimte van agrarische bedrijven tot gevolg hebben en kan leiden tot een ongewenste verdichting van het landschap. In de onderhavige situatie gaat het om de realisering van een inpandige bedrijfswoning bij een bestaand bedrijf. Van een verdichting in het landschap dan wel extra versterking is geen sprake. Het gaat dus om een bedrijfsgebouw die ten behoeve van een goede bedrijfsvoering wordt omgezet tot (bedrijfs)woning. Dit is niet in strijd met het woonbeleid.

Ad 5. Geen onevenredige schade omliggende bedrijven

Milieubelastende functies (zoals bedrijven) kunnen tot hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke op milieugevoelige functies (zoals woningen)

in de directe omgeving leiden. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen dan ook noodzakelijk. Op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt hiertoe een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor de verschillende hinderaspecten minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen milieubelastende en milieugevoelige objecten om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootst aangegeven afstand is daarbij bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

De geprojecteerde bedrijfswoning ligt op een afstand van ruim 40 meter vanaf het tegenover gelegen bedrijfsperceel aan de Langhuisterweg 24 waar een garagebedrijf annex autohandel gevestigd is. Voor een dergelijk bedrijf geldt op grond van de bedrijvenlijst van de VNG een normafstand tot milieugevoelige functies van in principe minimaal 50 meter. Het gaat hier echter om een bedrijf dat qua milieusituatie al is beperkt vanwege aanwezigheid van de 3 burgerwoningen die aan de zuidkant direct grenzen aan dat bedrijfsperceel. De nieuwe bedrijfswoning op meer dan 40 meter afstand van het garagebedrijf levert dan ook geen belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf.

Daar komt nog bij dat het gebied rond de Langhuisterweg 13 als gemengde bebouwingscluster kan worden aangemerkt. In geval kan worden afgeweken van de normafstand van 50 meter die voor een 'rustige woonwijk' geldt in die zin dat deze normafstand met één stap mag worden verkleind. In concreto is dat hier 30 meter. Vanuit die benadering wordt dus ruimschoots aan de normafstand voldaan.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ruim 130 meter van de geprojecteerde bedrijfswoning en wordt zonder meer niet belemmert in haar functioneren

Vanuit milieuoogpunt zijn er derhalve geen onevenredige belemmeringen te verwachten.

Ad 6. Geen onevenredige afbreuk bebouwingsbeeld, landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De bedrijfswoning wordt in een bestaand gebouw gerealiseerd. Er wordt daarmee geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden. Onder punt 5 is al aangegeven dat de vestiging van een bedrijfswoning geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De woonsituatie is niet relevant gelet op de afstanden tot bestaande woningen.

3. BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3. 1. Beleid

Het voorliggende wijzigingsplan vormt uitsluitend een regeling voor het realiseren van een (in pandige) bedrijfswoning in een bestaand bedrijfsgebouw. Er is uitsluitend sprake van een gedeeltelijke functiewijziging. In het op 12 mei 2010 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is aan het college de bevoegdheid gegeven om daar waar bij een (bestaand) bedrijf geen bedrijfswoning aanwezig is, alsnog een bedrijfswoning mogelijk te maken. Omdat het project voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden (zie paragraaf 2.2) is het project in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Het wijzigingsplan dient, naast het gemeentelijk beleid, ook te voldoen aan het provinciale beleid opgenomen in de Verordening Romte 2014. Concreet is daarin het provinciaal belang gericht op kwaliteitsverbetering van het landschap en kan een inrichtingsplan vereist. De kwaliteitsverbetering dient zich in deze situatie met name te richten op het voorterrein dat het aanzicht vormt vanaf de weg. Ten behoeve hiervan is een erfinrichtingsplan opgesteld dat voorziet in het maken van een groene voortuin met smalle hoge populieren in een rasterpatroon. De populieren bieden een tegenwicht aan de hoekige gebouwen en verankeren het geheel in het landschap. Daarmee wordt de kwaliteitsverbetering van het landschap geëffectueerd.

Het erfinrichtingsplan is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting en is juridisch geborgd in de regels. Er zijn verder geen provinciale belangen. Daarmee voldoet het wijzigingsplan aan het provinciaal beleid.

3. 2. Omgevingsaspecten

Bij planologische ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij gaat het om milieuaspecten als bodem en geluid en om omgevingsaspecten als archeologie, water en externe veiligheid.

Omdat het hier alleen gaat om een functieverandering (naar wonen) zijn hier alleen de aspecten bodem en geluid (wegverkeerslawaai) relevant. Voor het aspect water is evenwel de verplichte watertoets doorlopen.

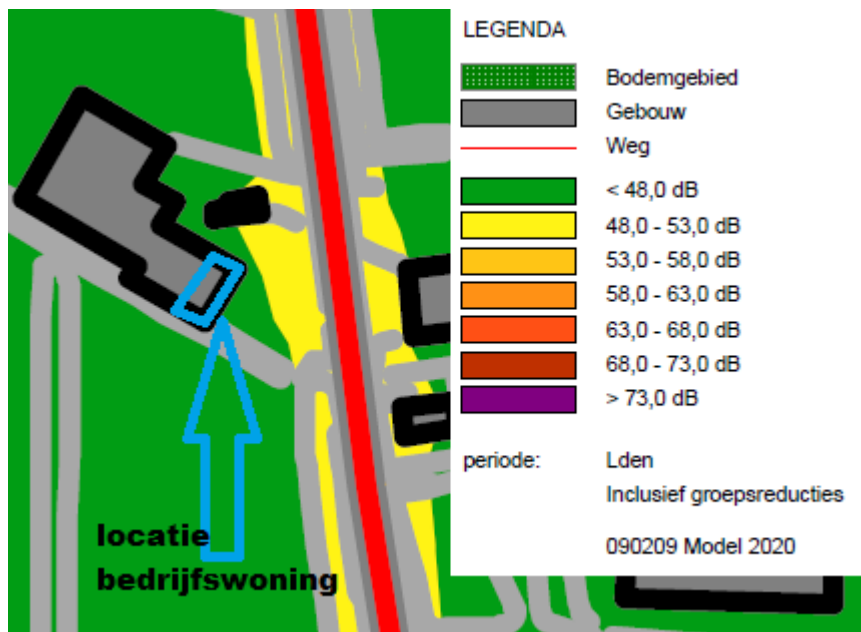
3.2.1. Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Op 10 maart 2009 heeft de gemeente het Bildt de verkeersgeluidkaarten vastgesteld. De Verkeersgeluidkaart die voor 2020 is doorgerekend laat zien dat de geploteerde woning een lagere geluidsbelasting heeft dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (zie figuur 5).



Figuur 5: Wegverkeerslawaai, situatie 2020 (bron: Verkeersgeluidkaarten gemeente het Bildt)

Een (aanvullend) geluidonderzoek is niet nodig, omdat de Langhuisterweg met de aanleg van de nieuwe verbindingsweg tussen de provinciale wegen N357 bij Stiens en de N383 tussen Marssum en Berltsum (Noordwesttangent) in 2013 alleen nog maar minder verkeer genereert dan bij de berekeningen uit 2008 is aangenomen. Vanuit het aspect wegverkeerslawaai zijn er dan ook geen belemmeringen voor de realisering van de bedrijfswoning ter plaatse.

3.2.2. Bodem

Vanwege de functieverandering naar wonen is een verkennend bodemonderzoek nodig waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de woonfunctie. Ten behoeve daarvan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (WMR Rinsumageest bv, rapportnr.: 173083/HJV, d.d. 4-05-2017). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de voorgenomen functieverandering. Verder bodemonderzoek is niet nodig. Het bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 1.

3.2.3. Water

Water is in ruimtelijke plannen een belangrijk ordenend aspect in ruimtelijke en functionele zin. In het plangebied is het belang van de vaarten al toegelicht. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren en afwegen en beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten. Voor de inrichting van het plangebied is het van belang dat wanneer bouwmogelijkheden worden geboden, delen van het gebied worden verhard of waterpartijen worden gegraven, de huidige waterhuishoudkundige situatie wordt besproken met het Waterschap.

Het voorliggende plan beoogt uitsluitend een gebruiksverandering. In dat kader is uit de watertoets van 19 april 2017 gebleken dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hiermee is de watertoets doorlopen. De watertoets is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

4. JURIDISCHE REGELING

Verbeelding

Het *Wijzigingsplan Langhuisterweg 27 (bedrijfswoning)* gaat vergezeld van een verbeelding. De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op de bestemming bedrijf en voorziet in het verwijderen van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' die op het gehele bedrijfsperceel rust.

Daarnaast is een bouwvlak ingetekend die het planologisch mogelijk maakt de bedrijfswoning te realiseren. Het bouwvlak is afgestemd op de contour van de bestaande loods waar de bedrijfswoning gevestigd wordt.

De landschappelijke inpassing is eveneens geborgd via een toevoeging op de bestaande regels.

Voor het bedrijfsperceel vervangt het wijzigingsplan de gronden in het *bestemmingsplan Buitengebied*. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van dat bestemmingsplan.

Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0063.030506-DE01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan en zijn juridisch aan dit wijzigingsplan gekoppeld. Het betreft de bestemming 'Bedrijf'.

===

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kadervan het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het concept-ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan Gedeputeerde Staten van de Provinsje Fryslân en het Wetterskip Fryslân. De provincie heeft benadrukt dat de kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van de Provinciale Verordening Fryslan provinciaal belang betreft. Het wijzigingsplan is hierop aangepast in die zin dat een erfinrichtingsplan is toegevoegd, waarvan de aanleg juridisch wordt geborgd.

Het waterschap heeft geen reactie ingediend. Er wordt vanuit gegaan dat zij geen op- en aanmerkingen op het concept-wijzigingsplan hebben.

Ontwerpprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht) vanaf donderdag 28 september 2017 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Het wijzigingsplan is (ongewijzigd) vastgesteld op 28 november 2017.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

De locatie is in eigendom van de aanvrager die graag een bedrijfswoning wil realiseren op het bedrijfsperceel. Er wordt vanuit gegaan dat dit plan financieel uitvoerbaar is.

5. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken. Omdat er alleen sprake is van een gebruiksverandering heeft de gemeente geen kosten die verhaald behoeven te worden. De wijzigingsprocedure en de omgevingsvergunning die noodzakelijk is voor het realiseren van het bouwplan worden gedekt door de gemeentelijke leges.

===