

## Ruimtelijke Onderbouwing – Vulcanus 7 te Heerenveen

### I. Het verzoek

Op 26 januari 2009 is door de heren P. de Koster en J. Dijkstra van Dijko vastgoed BV een bouwaanvraag ingediend. Het bouwplan (met kenmerk 27H-2009) voorziet in het oprichten van een bedrijfspand op het perceel Vulcanus 7 op het IBF te Heerenveen. Het pand zal worden betrokken door “Staal Technisch Centrum” uit Tijnje. Het pand zal als zodanig worden gebruikt. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Tjalleberd, sectie K, nummer 1789 (deels). Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 3700 m<sup>2</sup>.

### II. Planologische situatie

#### *Geldend bestemmingsplan*

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Internationaal Bedrijvenpark Friesland (IBF)” zoals dat werd vastgesteld op 6 mei 1996 en goedgekeurd op 7 oktober 1996. In dat bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor “Bedrijfsdoeleinden”.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan en wel op de volgende onderdelen:

- alleen grote bedrijven met een grote ruimtebehoefte mogen zich in het bedrijvenpark vestigen. Als minimummaat voor een uit te geven bedrijfskavel zal 10 ha worden gehanteerd, terwijl het bouwplan 0,74 ha is;
- het bouwperceel mag voor ten hoogste 15% bebouwd worden, terwijl in dit bouwplan het perceel voor ca. 49% bebouwd wordt. Het bestemmingsplan geeft het college de bevoegdheid ontheffing te verlenen tot een bebouwingspercentage van 30%, wat niet genoeg is;
- de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens moet minimaal 75 meter zijn, terwijl in dit bouwplan de kleinste afstand 3 meter is. Het bestemmingsplan geeft het college de bevoegdheid vrijstelling te verlenen tot een afstand tot de perceelsgrens van minimaal 20 meter; ook dit is onvoldoende.

#### *Toekomstig bestemmingsplan*

Het bouwplan ligt op het bedrijventerrein IBF, dat in ontwikkeling is. De rond het bouwplan liggende percelen zijn alle bestemd voor bedrijfsdoeleinden.

Op 30 september 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met de functie wijziging van het IBF naar bedrijvenlocatie voor de segmenten ‘modern-gemengd’ en ‘transport/logistiek/distributie’. Ook heeft de raad besloten dat de norm van minimaal 10 hectare voor een bedrijfsperceel komt te vervallen. Het bouwplan past binnen dit raadsbesluit.

Er is een herziening van het bestemmingsplan voor dit deel van Heerenveen in voorbereiding: “Internationaal Bedrijvenpark Friesland (IBF)”. Gezien de grootte van het bedrijfsterrein moet de herzieningsprocedure, door Europese wetgeving, parallel worden gevoerd met een zogenaamde Milieu Effect Rapportage (MER). Beide procedures, zowel voor het bestemmingsplan als voor het MER, zijn in voorbereiding. Het MER is op 22 september 2009 door het college behandeld. De verleende vrijstellingen/ontheffingen passen binnen de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan.

Vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening heeft de afdeling Visie en Beleid aan de hand van de ideeën en besluitvorming van het college en de gemeenteraad, een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarin zijn stedenbouwkundige en architectonische eisen ondergebracht. Dit beeldkwaliteitsplan is op 25 juni 2007 vastgesteld. Het bouwplan voldoet qua afstanden van de uitritten niet aan het geldende beeldkwaliteitsplan, waarover in de overwegingen meer. Voor het overige voldoet het bouwplan aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan (afstand perceelsgrens aan openbare weg ten minste 12 meter, afstand tot overige perceelsgrenzen ten minste 3 meter, bebouwingspercentage ten hoogste 70%, perceelgrootte, beplanting, vormgeving, maximaal 2 uitritten per bedrijf per ontsluitingsweg). Dit mede op basis van de terrein-inrichtingstekening die wij op 3 november 2009 van aanvrager hebben ontvangen.

#### *Projectbesluit*

Het bestemmingsplan biedt onvoldoende ontheffings- of wijzigingsbepalingen waarmee aan het verzoek tegemoet kan worden gekomen. Medewerking kan verleend worden door een projectbesluit te nemen, waartoe een bevoegdheid voor de raad (af na delegatie voor het college) is opgenomen in artikel 3.10 Wet

ruimtelijke ordening (Wro).

### **III. Overwegingen**

#### *Stedenbouw en Welstand*

Voor het IBF is, voortvloeiend op de herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, het ruimtelijk document beeldkwaliteitsplan gemaakt als toetsingskader. Het bouwplan is op één punt strijdig met het geldende beeldkwaliteitsplan IBF, namelijk op het punt van de minimale onderlinge h.o.h. afstand van de uitritten. In het beeldkwaliteitsplan is ten aanzien van de uitritten gesteld dat maximaal twee uitritten per bedrijf per ontsluitingsweg mogen worden gerealiseerd. Uitritten zijn minimaal 5 m uit de zijerfgrens, met een maximale breedte ter hoogte van de erfafscheiding van 7,5 m breed. De minimale onderlinge h.o.h. afstand van de uitritten bedraagt per kavel 52,5 m bedraagt.

Het pand aan de Vulcanus 7 is opgesplitst in twee gedeelten. Het opgesplitste pand biedt ruimte aan twee verschillende hallen, te weten "fase I" en "fase II". Iedere hal heeft aan weerszijden een eigen ingang en daarmee behoefte aan een eigen uitrit. De onderlinge h.o.h. afstand van de uitritten bedraagt in casu aan de westzijde 32 m en aan de oostzijde 28 m. De maatvoering is aldus niet conform beeldkwaliteitsplan. Nu wil het feit dat de breedte van de gehele kavel maar 55 m bedraagt. De uitritten dienen minimaal 5 m uit de zijerfgrens te worden gerealiseerd wat inhoudt dat nooit aan de eis van de h.o.h. afstand van de uitritten kan worden voldaan. Dat de uitritten een h.o.h. afstand hebben welke kleiner is dan de voorgeschreven 52,5 m is een logisch gevolg. Omdat het hier gaat om twee verschillende hallen die elke een eigen uitrit behoeven is de h.o.h. afstand van de uitritten – in casu 32 respectievelijk 28 m – aldus functioneel noodzakelijk.

Het advies is om in dit specifieke geval de uitrit te houden zoals deze in het plan is getekend, namelijk met een onderlinge h.o.h. afstand van de uitritten van 32 respectievelijk 28 m. Het bouwplan voldoet volgens het welstandsadvies d.d. 15 april 2009 aan de redelijke eisen van welstand.

#### *Overige aspecten*

Ter herziening van het vigerende bestemmingsplan zijn een (voorontwerp)bestemmingsplan en MER in voorbereiding. Voor deze plannen zijn alle planologische relevante aspecten onderzocht. Gemakshalve wordt daarnaar verwezen: voor de helderheid wordt hieronder een aantal aspecten aangehaald.

#### *Flora en fauna*

Het perceel is gelegen in het toekomstig stedelijk gebied van Heerenveen. Het is niet gelegen in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. De gronden zijn nu nog onbebouwd en onverhard. Voor de bouw hoeft geen noemenswaardige begroeiing (weide) te verdwijnen.

Voor het IBF heeft er een ecologische beoordeling plaatsgevonden. Voor de algemene beschermde (planten- en dieren-) soorten is een algemene vrijstelling verleend, voor enkele werkzaamheden moet er ontheffing volgens de Flora- en Faunawet worden aangevraagd. Voor het bouwrijp maken van het IBF (waaronder de aanleg van de wegen) is in een eerder stadium ontheffing door LNV verleend. Het is niet de verwachting dat voor dit bouwplan ontheffing nodig is.

#### *Archeologie*

Voor het IBF is in 2005 een grootschalig archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor één terreindeel is geadviseerd om een nader onderzoek te laten uitvoeren. Dit betreft echter niet de locatie waarop het bouwplan is geprojecteerd. De conclusie van het archeologisch onderzoek is dat er voor de onderhavige locatie geen nader onderzoek nodig is. Er zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten of terreinen gelegen in de nabijheid van het bouwplan.

#### *Verkeer*

Het gestegen aantal verkeersbewegingen door de ontwikkeling van het IBF leidt niet tot een wezenlijke toename van het verkeer op de hoofdwegen A32 en A7. Op de lokale toegangswegen van en naar het IBF (Saturnus en Mercurius) is wel een knelpunt te verwachten. De uitwerking van de aansluiting van het IBF op de omliggende autosnelwegen wordt nader onderzocht.

#### *Water*

Het, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, toegenomen bebouwings- c.q. verhardingspercentage

geeft geen problemen voor de waterhuishouding van Heerenveen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Voor het IBF worden de watergangen en het geprojecteerde rioolstelsel aangepast aan de nieuwe verhardingspercentages. Er is gekozen voor een “drieweg-stelsel”, waaronder een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

#### *Externe veiligheid*

In de nabijheid van het bouwplan zijn geen noemenswaardige bronnen van risico te vinden. Bij recht is het vestigen van een inrichting welke onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) zou gaan vallen niet toegestaan. Het pand wordt gebruikt door een staal- en constructiebedrijf. Op deze activiteiten is het Bevi niet van toepassing.

#### *Milieuaspecten*

Het bouwplan voorziet in bedrijfstvormen binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Voor zover noodzakelijk worden bedrijven slechts toegelaten met een milieuvergunning of getoetst aan de bij de Wet Milieubeheer behorende besluiten (Amvb's). Beide bedrijven vallen onder de Amvb “Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer”. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen t.a.v. de diverse milieuthema's zoals bodem, water, lucht, geluid enz.

Ten aanzien van bodem-aspecten kan ontheffing worden verleend van de Bouwverordening van de gemeente Heerenveen, omdat reeds in 2005 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Daaruit kwam naar voren dat er voor het beoogde gebruik geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het aspect bodem. Het bouwterrein is geschikt voor het beoogde gebruik. Omtrent eventuele verwerking en/of afvoer van de grond van het bouwterrein zijn nadere voorwaarden gesteld. Daarnaast wordt op deze plaats verwezen.

#### *Economische uitvoerbaarheid*

De kosten van uitvoer zijn voor rekening van de aanvrager. Het projectbesluit betekent nauwelijks een nadelige verruiming van het planologisch regime. De kans op planschade is daardoor nihil. Nader onderzoek naar het risico op planschade achten wij daarom niet noodzakelijk.

#### *Maatschappelijke haalbaarheid*

Het is op dit moment niet bekend wat belanghebbenden van het voornemen vinden. De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst in de zienswijzenfase. Binnen deze periode kan een ieder zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerp-besluit naar voren brengen.

### **IV. Procedure**

#### *Projectbesluit*

Ingevolge artikel 3.10 lid 1 Wro kan de gemeenteraad ten behoeve van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen.

#### *Delegatie*

Op 25 augustus 2008 besloot de gemeenteraad de bevoegdheid om projectbesluiten te nemen in onder andere het plangebied IBF te delegeren aan het college.

#### *Kennisgeving 1.3.1 Bro*

Als het gaat om een projectbesluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, waarvoor geen afzonderlijk milieueffectrapport wordt opgesteld, dan moet het bestuursorgaan op grond van artikel 1.3.1 Bro en art. 3:12 Awb kennis geven van het voornemen tot het opstellen van een projectbesluit. Voor onderhavig plan wordt géén MER voorbereid, zodat een kennisgeving in dit geval nodig is.

#### *Inspraak*

Volgens de gemeentelijke inspraakverordening “besluit elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.” Op 30 september 2004 heeft de gemeenteraad reeds ingestemd met de functiewijziging van het IBF naar bedrijvenlocatie voor de segmenten ‘modern-gemengd’ en ‘transport/logistiek/distributie’. Ook heeft de raad toen besloten dat de norm van minimaal 10 hectare voor een bedrijfsperceel komt te vervallen. Het bouwplan past binnen dit raadsbesluit. De huidige ontwikkelingen op het IBF, waarbinnen onderhavig geval past, stemmen overeen met het provinciale streekplan, ten aanzien waarvan ook gelegenheid voor inspraak werd gegeven. Er is

derhalve reeds inspraakgelegenheid geweest over de ontwikkeling op het IBF waarop het onderhavige projectbesluit betrekking heeft. Wij adviseren u daarom geen inspraak te geven op het voorgenomen projectbesluit.

#### *Zienswijzen en overleg*

Artikel 3.11 Wro voorziet in de mogelijkheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen omtrent de voorgenomen vaststelling van een projectbesluit. Het ontwerp-projectbesluit wordt hiertoe gepubliceerd en ligt 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan eenieder mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Gelijktijdig met de openbaarmaking wordt het projectbesluit toegezonden aan de besturen van het waterschap en aan de rijks- en provinciale diensten. Volgens artikel 5.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit daarover namelijk overleg met de besturen van betrokken waterschappen en diensten van provincie en Rijk die belast zijn met de behartiging van belangen die in het projectbesluit in het geding zijn. Daarnaast dienen eigenaren en beperkt gerechtigden van de in het ontwerp-projectbesluit begrepen gronden een kennisgeving te krijgen van de zakelijke inhoud daarvan.

In het kader van de MER die momenteel voor het IBF wordt opgesteld heeft er met het Wetterskip Fryslân recent overleg plaatsgevonden over de waterhuishouding op het IBF. Er wordt geen aanleiding gezien om opnieuw overleg te voeren.

De provincie is bij brief van 30 juni 2008 (verzonden op 4 juli 2008 en bij ons ingekomen op 7 juli 2008) ingegaan op de nieuwe Wro en de wijze waarop gemeenten hiermee dienen om te gaan indien er sprake is van een projectbesluit die betrekking heeft op provinciale belangen. Aangezien er met het ontwikkelen van het IBF provinciale belangen betrokken zijn, dient het plan aan de provincie te worden toegezonden.

De Minister van VROM heeft bij brief (ongedateerd, ingekomen 8 juli 2008) kenbaar gemaakt dat met het Rijk, bij de voorbereiding van o.m. projectbesluiten, alleen overleg behoeft te worden gevoerd indien nationale belangen in het geding zijn, die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf nationaal Ruimtelijk Beleid. In deze paragraaf zijn onderwerpen opgenomen die afkomstig zijn uit Planologische Kernbeslissingen (PKB's), die sinds de inwerkingtreding van de Wro de status van (rijks)structuurvisies hebben gekregen. De ontwikkeling van het bedrijventerrein IBF behoort niet tot de belangen die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. Er hoeft derhalve geen overleg te worden gevoerd met het Rijk.

#### *Vaststellen projectbesluit*

Nadat het ontwerp-projectbesluit zes weken ter inzage heeft gelegen waarbij een ieder zienswijzen kan indienen, dient het projectbesluit vastgesteld te worden.

#### *Bestemmingsplan/beheersverordening*

Volgens artikel 3.13 Wro leggen burgemeester en wethouders binnen een jaar nadat een projectbesluit onherroepelijk is geworden een ontwerp voor een bestemmingsplan overeenkomstig dat projectbesluit ter inzage. Bij het projectbesluit kan deze termijn worden verlengd met:

1. maximaal twee jaar indien op het tijdstip waarop dat besluit wordt genomen aannemelijk is dat de inpassing van het project in het bestemmingsplan zal plaatsvinden tezamen met de vaststelling van dat plan, of
2. maximaal vier jaar indien op het tijdstip waarop dat besluit wordt genomen aannemelijk is dat de inpassing van het project in het bestemmingsplan zal plaatsvinden tezamen met de inpassing in dat plan van een project op aangrenzende gronden of op gronden die betrokken zijn in hetzelfde uit te werken bestemmingsplan.

Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld (artikel 3.38 Wro).

Voor het bedrijventerrein IBF is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding, waarin de inrichtingen waarop onderhavig projectbesluit betrekking heeft worden meegenomen, en dat op een ruimer gebied betrekking heeft. Voorafgaand aan de herziening van het bestemmingsplan zal voor Vulcanus 7 een beheersverordening worden opgesteld. In het projectbesluit wordt een verlenging van de termijn ex artikel 3.13 lid 1 Wro opgenomen van 4 jaar.