

Vugt, Michel van

Van: Jelly van der Kloet <jvanderkloet@weterskipfryslan.nl>
Verzonden: maandag 09 februari 2015 15:04
Aan: Vugt, Michel van
CC: Jeannet Bijleveld
Onderwerp: RE: voorontwerp bestemmingsplan Alde Leie - Leijester Hegedyk 27B (Kultuurfabriek Kooiaap)

Geachte heer Van Vught,

Op 22 januari ontvingen wij het voorontwerpbestemmingsplan Alde Leie – Leijester Hegedyk 27b. Voor dit plan is een watertoets doorlopen. Hieruit is gebleken dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem, het betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing. Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Mei freonlike groetnis, met vriendelijke groet,

Jelly van der Kloet
Medewerker Cluster Plannen
Werkdagen: ma | di | wo | do

Weterskip Fryslân
Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
T 058 – 292 2612 | F 058 – 292 2223 | E jvanderkloet@weterskipfryslan.nl | www.weterskipfryslan.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Weterskip Fryslân staat niet in voor een correcte, tijdige overbrenging van dit bericht. E-mail wordt door Weterskip Fryslân niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen, tenzij dit expliciet schriftelijk is overeengekomen. Aan persoonlijke opvattingen van medewerkers kunnen geen rechten worden ontleend.

Van: Vugt, Michel van [<mailto:M.vanVugt@leeuwarderadeel.nl>]
Verzonden: donderdag 22 januari 2015 10:00
Aan: Douma, Sietze; 'Jilderda, Fin'; provincie@fryslan.nl; Info; Terpstra, Wietse
CC: Herder, Anne den; Flaming, Agneta; Geertsma, Tea; Hoekstra, Jacob; henkbleeker@planet.nl; ealse.venema@rho.nl
Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Alde Leie - Leijester Hegedyk 27B (Kultuurfabriek Kooiaap)

Geachte heer, mevrouw,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro melden wij u dat het voorontwerp bestemmingsplan Alde Leie – Leijester Hegedyk 27B (Kultuurfabriek Kooiaap) van 28 januari 2015 tot en met 10 maart 2015 ter inzage ligt voor inspraak en overleg.

Wij verzoeken u ons voor 10 maart 2015 een overlegreactie te geven.

In een deel van het fabriekspand is de Kultuurfabriek Kooi-Aap gevestigd. In dit nieuwe cultuurcomplex bevinden zich een foto- en filmstudio, een galerie en een kringloopwinkel. De Kultuurfabriek heeft in het noordelijk deel een kleine zaal waar kleine concerten, exposities en bijeenkomsten kunnen worden gehouden. De zuidelijk gelegen grote bedrijfshal kan gebruikt worden voor periodieke (maximaal 12 keer per jaar) grotere evenementen, bijvoorbeeld een concert of tentoonstelling.

Dit bestemmingsplan maakt de huidige en gewenste activiteiten van de Kultuurfabriek planologisch mogelijk als toevoeging op de huidige bestemming. In de nieuwe situatie is het gebruik van de gebouwen voor bedrijven (tot en

met milieucategorie 2) dus ook nog mogelijk. Gelet op de specifieke aard van de locatie (grote fabrieksruimte) wordt hieraan een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd, waarmee bedrijvigheid uit een hogere categorie kan worden toegestaan, mits dit aantoonbaar geen onaanvaardbare overlast voor de omgeving veroorzaakt.

Het digitale bestemmingsplan is te raadplegen op de landelijke website:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0081.03BP0002-VO01>

Met vriendelijke groet,

Michel van Vugt | Beleidsadviseur VROM
Gemeente Leeuwarderadeel | Postbus 24 | 9050 AA Stiens
T (058) 257 66 70
E m.vanvugt@leeuwarderadeel.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag, vrijdag

De gemeente Leeuwarderadeel gaat geen verplichtingen aan via e-mail van of naar derden. U kunt geen rechten aan dit bericht ontlenen. Formele besluiten worden door de gemeente Leeuwarderadeel, per post toegezonden. Alle berichten worden gecontroleerd. Bij vragen omtrent het versturen van informatie kunt u vooraf contact opnemen met de afdeling Bestuursondersteuning van de gemeente: info@leeuwarderadeel.nl. Wilt u een formeel verzoek in behandeling laten nemen, dit gaarne per post sturen naar gemeente Leeuwarderadeel, Postbus 24, 9050 AA STIENS.

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Wetterskip Fryslân staat niet in voor een correcte, tijdige overbrenging van dit bericht. E-mail wordt door Wetterskip Fryslân niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen, tenzij dit expliciet schriftelijk is overeengekomen. Aan persoonlijke opvattingen van medewerkers kunnen geen rechten worden ontleend.

Ingek. Leeuwarderadeel	Nr. 150222	Reg.
Dat. - 9 MAART 2015	Ontvanger	Ja Nee
Cluster VROM	A. H. van Dijk	Grif. 'aa'
Afh. door		
Kopie		
Naam M. van Uugt	Afged. an paraaf	

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
www.twitter.com/provfryslan

Kolleezje fan boargemaster en wethâlders
fan de gemeente Leeuwarderadeel
Postbus 24
9050 AA STIENS

Leeuwarden, 3 maart 2015
Verzonden, - 6 MAART 2015

Ons kenmerk : 01198600
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : A.H. van Dijk / (058) 292 55 36 of a.h.vandijk@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan Alde Leie - Leijester Hegedyk 27B (Kultuurfabriek Kooiaap)

Geacht college,

Op 22 januari 2015 hebben wij bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Op hoofdlijnen kunnen wij instemmen met de beoogde functieverandering van de voormalige fabriek. Op onderdelen vinden wij de bestemmingsregeling echter te ruim.

Category 2, interpretatie verordening/motivering

Aard en schaal van de bedrijvigheid: omvang bebouwing en milieucategorie

De toelichting beschrijft op diverse plaatsen dat de nieuwe functies zullen plaatshebben in de bestaande gebouwen. Het plan laat echter een ruime toename van bebouwing mogelijk. Van het terrein, ca 2 ha, is nu 6.300m² bebouwd. De planregels (artikel 3.2.1, onder c) laten, net als het nu vigerende plan Bûtengebied, 60% bebouwing toe, oftewel 12.000m², ongeveer een verdubbeling. Dat lijkt niet de bedoeling, en is ook niet gewenst. In de 'overige' kernen mogen op grond van de Verordening Romte in principe bedrijven worden toegestaan tot een oppervlakte van 2.500m². De bestaande omvang is in dit geval uiteraard aanvaardbaar, maar een verdere verruiming, zoals beschreven, leidt tot strijd met de insteek van de verordening. Wij zijn van mening dat in de planregels de bebouwing moet worden beperkt tot de bestaande gebouwen, met eventueel een kleinschalige, in omvang te begrenzen toevoeging via afwijking.

In het verlengde hiervan stellen wij ook de verruiming van de toegelaten milieucategorie ten opzichte van het vigerende plan, via afwijking naar cat 3.1. en 3.2., ter discussie.

Op grond van artikel 4.2.3, lid 2 van de Verordening is in een 'overige kern' zoals Vrouwbuurstermolen, een bedrijf in categorie 3.1 of 3.2 niet toegestaan, dan wel slechts in afwijking, mits is onderbouwd dat aard en schaal daarvan aansluiten bij aard en schaal van de kern. De in de planregels opgenomen regeling omsluiten dat aard en schaal-principe onvoldoende. De plantoelichting beperkt zich tot de constatering dat de gebouwen zich naar hun schaal erg lenen voor bedrijven die zwaarder zijn dan cat. 1 en 2.

Vraag echter moet zijn of, na het vertrek van Kooiaap, opnieuw bedrijven zouden moeten worden toegestaan in een categorie die op voorhand planologisch kritisch is in deze dorpse situatie en gegeven de aan te houden normafstanden van 50 en 100m tot nabije woningen, waaraan in deze situatie op voorhand niet kan worden voldaan. Zie ook hierna, onder 'milieuzonering'. Zwaardere bedrijven dan milieucategorie 1 en 2 van de VNG-lijst moeten ook in het licht van het provinciale beleid in principe op daarvoor geschikte bedrijventerreinen worden gevestigd. Ook in het licht van de beoogde Kultuurfabriek en het gebruik van de grote hal voor evenementen lijkt het toelaten van zwaardere bedrijven als 'hinken op twee gedachten'. In de nu gekozen filosofie zou de vestiging van kleinschalige, ambachtelijke bedrijfjes in lichte milieucategorieën veel logischer zijn. Wij zijn van mening dat de afwijkingsbepaling van artikel 3.4.2. moet worden geschrapt.

Evenementen

Met de regeling van en beperking tot 12 evenementen kan op zich worden ingestemd. Bedoeling is om die evenementen in de bestaande gebouwen te organiseren. Dat is wettelijk, omdat evenementen op het terrein daaromheen meer overlast kunnen geven aan de woonomgeving en bovendien ten koste gaan van parkeergelegenheid, die juist noodzakelijk is bij die evenementen. Wij achten een beperking tot evenementen in de bestaande gebouwen noodzakelijk.

Daarmee wordt impliciet ook de categorie van evenementen enigszins beperkt. Uitgangspunt moet zijn, om aan artikel 4.2.3, lid 4 van de Verordening, te voldoen, dat evenementen geen regionaal bereik hebben. Om die reden is in het ambtelijke voortraject gevraagd om bijvoorbeeld autotentoonstellingen e.d. uit te sluiten. Die hebben een sterk bovenlokaal, regionaal bereik en passen niet in een kern als Alde Leije/Vrouwbuurstermolen, qua effect op de omgeving. Maar de planregels geven nu geen nader uitsluitel over het type evenement, behoudens beperking van het aantal evenementen met versterkte muziek. Wij achten het noodzakelijk om de categorieën van toelaatbare of uit te sluiten evenementen specifiek te benoemen en op voorhand evenementen met een sterk bovenlokaal en regionaal bereik en omvang, die ook niet passend zijn in deze dorpse omgeving, uit te sluiten.

Kringloopwinkel

De kringloopwinkel is, als uitzondering op de regeling dat slechts sprake kan zijn van ondersgeschikte detailhandel tot 50m², positief geregeld. Een kringloopwinkel is een tussenform tussen normale detailhandel en perifere detailhandel. Een solitaire, kleinschalige winkelvestiging hier, met lokaal en beperkt regionaal gebruik, zal geen afbreuk doen aan de detailhandel in bijvoorbeeld Stiens, mits de omvang daarvan inderdaad beperkt blijft. Wel vinden wij, om binnen de kaders van artikel 4.4. van de Verordening Romte te blijven, een nadere, gemotiveerde begrenzing van de omvang van de kringloopwinkel noodzakelijk.

Categorie 5 Omgevingstoets

Algemeen

De aspecten landschap, archeologie, water, ecologie en bodem zijn beoordeeld, mede op grond van het uitgangspunt dat er geen uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zal plaatsvinden. Als het plan toch, in afwijking van bovenstaande, uitbreiding van bedrijfsbebouwing toe zou staan, zouden die omgevingsaspecten opnieuw beschreven moeten worden.

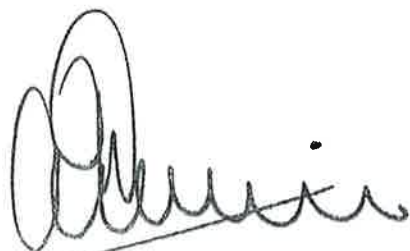
Milieuzonering

Eén woning ligt op ruim minder dan 30m van de grens van de bedrijfsbestemming en minder dan 30m van de bestaande gebouwen. Cat. 1 en 2 bedrijven vergen een minimale afstand van 30m tussen woning en grens van de bedrijfsbestemming. Voor die woning wijst u erop dat sprake is van een bestaande planologische situatie en voorheen bovendien de metaalfabriek gevestigd was, in milieucategorie 4.1. Wij constateren echter dat in het nu vigerende plan Bûtengebied geen verruiming van de bestemming naar milieucategorie 3.1 of 3.2 is toegestaan. Het planologische recht beperkt zich nu tot categorie 1 en 2. Deze woning, en ook andere aan het Pollepaed en de Leijester Hegedyk, die ook liggen op afstanden van 40 tot 85m van de grens van de bedrijfsbestemming, kunnen te maken krijgen met een zwaardere milieucategorie die meer afstand, tot 100m, vergt tussen bedrijfsbestemming en woningen. De bepaling van artikel 3.4.2. bevat wel toetsingscriteria inzake verkeer, milieu- en woonsituatie en geluid (Activiteitenbesluit), maar daarmee is de planologische aanvaardbaarheid niet op voorhand verzekerd. Wij adviseren om, ook om reden van de te verantwoorden milieusituatie, de verruiming via afwijking, naar cat. 3.1 en 3.2 te schrappen.

Voor de betekenis van de categorie aanduiding verwijzen wij naar onze brief van 25 november 2014, inzake "Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014", nummer 1175956.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



J.A. Jorritsma, voorzitter



A.J. van den Berg, secretaris

voor deze H.M. van Gils, loco-secretaris

