

# V a s t s t e l l i n g s b e s l u i t



gemeente

## Weststellingwerf

Registratienummer: 2012-000822/r

De raad van de gemeente Weststellingwerf;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het bestemmingsplan De Plantage en omgeving voorziet in een actuele bestemmingsregeling voor het deel van Wolvega ten noordoosten van de weg Om den Noort en de locatie Van der Valk;  
dat is voldaan aan het gestelde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de bepalingen van de inspraakverordening;  
dat het ontwerpbestemmingsplan, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0098.BPDePlantageeo-ON01.gml bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin opgenomen een omschrijving van de in het plan vervatte bestemmingen als bedoeld in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken;  
dat ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen zijn ingediend;  
dat in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Plantage en omgeving is ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen en dat deze zijn voorzien van een voorstel ten aanzien van de ingediende zienswijzen;  
dat deze notitie hier als ingelast moet worden beschouwd;  
gelet op afdeling 3.1 en afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

### b e s l u i t

- a. in te stemmen met de inhoud van de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Plantage en omgeving en de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deels gegrond te verklaren;
- b. het bestemmingsplan De Plantage en omgeving als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0098.BPDePlantageeo-VA01.gml gewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Plantage en omgeving;
- c. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 januari 2013,  
de griffier, \_\_\_\_\_ de voorzitter,

*Afke Zijlstra*

\_\_\_\_\_

## Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Plantage en omgeving

Het ontwerp bestemmingsplan De Plantage en omgeving heeft met ingang van donderdag 27 september gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder schriftelijk en mondeling zijn zienswijze kenbaar kunnen maken. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingediend door:

1. Gasunie n.v.;
2. De Haan Advocaten en notarissen;
3. Adema Autoservice.

De ingediende zienswijzen voldoen aan de ontvankelijkheidsvereisten en dienen ontvankelijk te worden verklaard. In de navolgende tekst zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

### 1. Gasunie n.v.

#### Opmerking

Door indiener wordt opgemerkt dat de aardgastransportleidingen in het plangebied zijn voorzien van een belemmeringenstrook van 5 m aan weerszijden. Indiener zou voor regionale aardgastransportleidingen, waarvan hier sprake is, liever zien dat een belemmeringenstrook van 4 m aan weerszijden van de leiding wordt opgenomen.

#### Reactie

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is door indiener aangegeven dat de leidingen ter plaatse een werkdruk tot 40 bar hebben. Volgens de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) hebben leidingen met een werkdruk kleiner dan 40 bar een belemmeringenstrook van 4 m. Leidingen met een werkdruk van 40 bar of meer hebben een belemmeringenstrook van 5 m. Omdat de leidingen een werkdruk van 40 bar hebben, is op grond van dit wettelijk voorschrift de maat van 5 m opgenomen. Desgevraagd is deze uitleg van het Revb voorgelegd aan indiener. Indiener bevestigt (per e-mail van 17 oktober) dat deze uitleg juridisch juist is. Daarom heeft indiener de minister verzocht om deze regeling aan te passen. Anticiperend daarop wordt verzocht om deze wijziging nu in de bestemmingsplannen toe te passen.

Voor de inwerkingtreding van een gewijzigd Revb is echter, ook door indiener, nog geen datum voorzien. Ook is er nog geen aanpassing van het Revb door het Rijk aangekondigd. Er is zodoende onvoldoende grond om te anticiperen op deze regeling. Daarbij kan worden opgemerkt dat de feitelijke consequenties in dit geval beperkt zullen zijn. De bestemming 'Leiding-Gas' kent namelijk afwijkingsmogelijkheden van de verbodsbepalingen. Wanneer de leidingbeheerder van mening is dat het belang van de leidingen niet wordt geschaad, waar het nu zeer op lijkt, kan van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt.

Voorgesteld wordt om het plan naar aanleiding van deze zienswijze niet aan te passen.

### 2. De Haan Advocaten en notarissen

#### Opmerking onderdoorgang spoorweg

De cliënt van indiener is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan op een onzorgvuldige wijze voorziet in een regeling voor de onderdoorgang onder het spoor. De benodigde onderzoeken daartoe zijn niet ter inzage gelegd en ook het definitieve ontwerp niet. Indiener geeft aan niet bereid te zijn grond af te staan voor de onderdoorgang. Indiener is van mening dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld zonder dat het tracé van de weg zodanig wordt aangepast dat er geen grond van de cliënt van indiener nodig is.

#### Reactie

Allereerst moet worden opgemerkt dat het onderhavige bestemmingsplan ter plaatse niet voorziet in een bestemmingswijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan is dan ook niet specifiek opgesteld om de onderdoorgang mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is ter actualisatie van het vigerende beleid opgesteld. De openbare ruimte die wordt gevormd door de weg Om den Noort, de bermen, de rioolpersleiding, fietspaden, watergangen etc.

zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Net zoals dit was in het vigerende bestemmingsplan. Van de gestelde overlap met de eigendommen van de cliënt van indiener is ook geen sprake. De bestemming ligt volledig op gronden die in eigendom zijn van de gemeente.

Het is inderdaad zo dat voorzien was dat de omgevingsvergunning voor de onderdoorgang het onderhavige bestemmingsplan in zou halen. Doordat de uitdetaillering meer tijd in beslag neemt, is dit niet gebeurd. De actualisatie van het bestemmingsplanbeleid, waarin het bestemmingsplan De Plantage eo voorziet, is wel voortgezet. In het plan is dus geen planologische regeling getroffen met het oog op de realisatie van de onderdoorgang. Het bestemmingsplan sluit de onderdoorgang overigens ook niet uit. Wanneer blijkt dat binnen de planologische regeling van het bestemmingsplan de onderdoorgang gerealiseerd kan worden, zal dit ook zo worden gedaan. Wanneer dit niet mocht blijken te passen, wordt een zelfstandige planologische maatregel getroffen.

Wat betreft het uitgevoerde onderzoek kan worden opgemerkt dat deze inderdaad nog niet volledig zijn afgerond. Het akoestisch onderzoek kan bijvoorbeeld pas definitief worden gemaakt wanneer het ontwerp van de onderdoorgang ook definitief is. Uit de eerste resultaten van berekeningen blijken overigens geen negatieve akoestische gevolgen van de onderdoorgang op de woning van de cliënt van indiener. Er is dan ook geen aanleiding om de huidige bestemming 'Verkeer' op de huidige locatie niet opnieuw vast te stellen.

#### **Opmerking bestemming Heerenveenseweg 84 als bedrijfswoning**

De cliënt van indiener is van mening dat de woning Heerenveenseweg 84 niet als bedrijfswoning, maar als burgerwoning moet worden bestemd.

#### **Reactie**

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de woning Heerenveenseweg 84 in het ontwerpbestemmingsplan niet als bedrijfswoning, maar als burgerwoning is bestemd.

#### **Opmerking woningbouw Heerenveenseweg**

De cliënt van indiener is van mening dat door woningbouw aan de overzijde van de Heerenveenseweg het bedrijf op slot wordt gezet. Volgens indiener zijn de afstanden uit de Verordening geurhinder en veehouderij niet hard. Volgens indiener wordt de aanvaardbaarheid alsnog getoetst aan een aanvaardbaar woon-/leefmilieu.

#### **Reactie**

Wat betreft het al aanwezige agrarische bedrijf: Op 2 april 2012 is door de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Dit betreft een verordening op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij. De afstandsnormen in deze verordening zijn hard.

Voor de toetsing van de planologische aanvaardbaarheid van de woningen is in paragraaf 4.9 'Bedrijvigheid' uitgebreid gemotiveerd waarom ter plaatse de realisatie van woningen aanvaardbaar is ten opzichte van de omliggende bedrijven. Hiervoor is de methode van de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering toegepast. Zowel qua milieuwetgeving als de planologische aanvaardbaarheid kan geconcludeerd worden dat woningbouw op deze plek passend is.

Wat betreft het 'op slot zetten' van het bedrijf, doet indiener het onterecht voorkomen alsof de nieuwe woning op zichzelf staat. Deze nieuwe woning zet het bedrijf niet op slot. Voor de bestaande emissiepunten wordt voldaan aan de wettelijke eisen. Nieuwe emissiepunten dicht bij de woningen aan de Heerenveenseweg kunnen door de bestaande woningen al niet gerealiseerd worden. De nieuwe woning voegt daar niets aan toe.

Voorgesteld wordt om het plan naar aanleiding van deze zienswijze niet aan te passen.

### **3. Adema Autoservice.**

#### **Opmerking bestemming Verkeer**

Indiener geeft aan dat zijn perceel de bestemming 'Verkeer' heeft gekregen en vraagt zich af wat daarvan de gevolgen zijn.

### **Reactie**

Zoals eerder met indiener besproken is naast de bestemming verkeer een functieaanduiding op het perceel van indiener gelegd. Dit is de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg". Aan deze aanduiding is een specifieke regeling voor het perceel van indiener gekoppeld. De huidige gebruiksmogelijkheden en gebouwen van indiener zijn met deze regeling passend inbestemd. De relatie van het tankstation met de bestemming 'Verkeer' is ons inziens evident. Zonder de hoofdontsluitingsroute zou er ter plaatse geen tankstation zijn. Ook in de buurgemeenten komt een dergelijke regeling voor. De gemeente Heerenveen heeft in de wijk De Akkers onlangs een ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd, waarin een vergelijkbare regeling is opgenomen.

### **Opmerking diepte bouwvlak**

Indiener vraagt of het bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak 15 m diepte achter het bestaande gebouw.

### **Reactie**

Wat betreft de uitbreiding van het bouwvlak naar de achterzijde moet worden opgemerkt dat de bouwvlakken met de woning en de loods aan de achterzijde ook een stedenbouwkundig geheel vormen. Vanaf de Grote Vuurvlinder is dit goed zichtbaar. Er is nu sprake van een afgerond geheel. Een uitbreiding van 15 m naar achteren is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Van een uitbreiding van het bouwvlak van 15 m in zuidelijke richting kan dan ook geen sprake zijn.

### **Opmerking bouwhoogte**

Indiener is van mening dat de in het ontwerpbestemmingsplan toegekende bouwhoogte van 5 m aan het bedrijfsgebouw onvoldoende is. Dit zou volgens indiener tenminste 6,65 m moeten zijn. Volgens indiener komt dit vrijwel overeen met de bouwhoogte van de luifel van het tankstation. Indiener is van mening dat een bouwhoogte van 7 m ter plaatse passend is.

### **Reactie**

Zoals in het kader van de inspraak aan indiener is aangegeven vormen de luifel van het tankstation en het bedrijfsgebouw stedenbouwkundig een samenhangende combinatie. Uit de bouwvergunning die in 1993 voor de luifel is verleend, blijkt dat deze 5,5 m hoog is. Dit is weliswaar hoger dan de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven 5 m, maar ruim lager dan de door indiener gestelde bouwhoogte. Het huidige bedrijfsgebouw heeft volgens de bouwvergunning van 18 augustus 2000 een bouwhoogte van 4,5 m. De dakconstructie heeft volgens de constructietekening bij de bouwvergunning een dikte van 70 cm. De huidige werkbare hoogte is dus 3,8 m. Met de benodigde hefhoogte van 1,65 m blijft daarmee het nuttige autohoogte over van 2,15 m. Dit is voor bestelauto's inderdaad te laag.

Ten aanzien van de bouwhoogte van de luifel van 5,5 m merkt indiener terecht op dat door de afstand tussen de twee bouwwerken de stedenbouwkundige eenheid niet verloren gaat als er kleine verschillen in de bouwmaten zijn. De verschillen waarom het redelijkerwijs kan gaan, liggen in de orde van 5 à 10 %. Hierbij is een verschil van 5 % nauwelijks waarneembaar, maar een verschil van 10% is dat zeker wel. Een bouwhoogte van 6 m (onderling verschil iets minder dan 10%) is voor het gebouw het maximaal aanvaardbare. De nuttige ruimte voor de bestelauto's bedraagt bij dezelfde constructiehoogte dan  $(6 \text{ m} - 0,70 \text{ m} - 1,65 \text{ m} = ) 3,65 \text{ m}$ . Gezien het feit dat de meeste campers een hoogte van 2,7 m hebben, moet deze bouwhoogte werkbaar worden geacht.

Ten aanzien van het voorgaande moet worden opgemerkt dat het stedenbouwkundig van groot belang is dat er bij de nieuwe bedrijvenloods één geheel ontstaat. Het is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar dat aan het bestaande gebouw een hogere uitbreiding wordt gerealiseerd. Bij de bouw van een hoger gebouw moet dan ook het bestaande gebouw worden verhoogd, of vervangen. Daarom wordt voorgesteld om in de bestemmingsregels ook een voorwaardelijke bepaling op te nemen voor de bouwhoogte van het gebouw.

### **Opmerking autoverkoop**

Indiener is van mening dat ter plaatse de verkoop van auto's zou moeten worden toegestaan. Daarbij merkt indiener op dat aan de overzijde van de Stellingenweg detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan. Vroeger was aan de overzijde van de Stellingenweg sprake van autoverkoop.

## **Reactie**

Ten aanzien van de verkoop van auto's is eerder met indiener gecommuniceerd dat deze locatie daar niet voor geschikt is. De entreefunctie van het perceel voor Wolvega staat dit in de weg. Voor de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, voorzien de bedrijventerreinen De Schipsloot (de omgeving van Homecenter) en De Plantage in een vestigingsplaats.

In het algemeen kan worden opgemerkt dat indiener een ruimtevraag heeft die ruimtelijk op de locatie niet gerealiseerd kan worden. Althans de zichtlocatie en entree van Wolvega vragen om een plan met een uitstraling die recht doet aan deze plek. De voorstellen van indiener voldoen hier niet aan. Op een andere locatie kan de gemeente de (ruimte)vraag van indiener goed accommoderen. Er zijn zodoende wel alternatieven voor handen.

Voorgesteld wordt om het plan naar aanleiding van deze zienswijze in zoverre aan te passen dat de bouwhoogte van het bouwvlak wordt begroot van 5 m naar 6 m, waarbij een nadere eisen regeling wordt toegevoegd voor de plaats en omvang van gebouwen.

## **Ambtshalve wijziging**

In de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijf' is sprake van een redactionele onvolkomenheid in de bestemmingsomschrijving. In de bestemmingsomschrijving is tweemaal 'met daaraan ondergeschikt' genoemd. Deze tweede tekst had in overeenstemming met de andere bestemmingen moeten zijn 'met de daarbij behorende'. Voorgesteld wordt om de regels van deze twee bestemmingen redactioneel aan te passen.