



Raadsvergadering	:	7 november 2016
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10'
Portefeuillehouder	:	wethouder B. Bonnema

Ontwerp besluit	:	<p>De raad besluit :</p> <ul style="list-style-type: none">- de tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10' ingebrachte zienswijzen, zoals genoemd in de Zienswijzennota, ontvankelijk te verklaren;- de zienswijzen, genoemd in de Zienswijzennota onder nr. 1 niet over te nemen;- de zienswijzen, genoemd in de Zienswijzennota onder nr. 2 gedeeltelijk over te nemen;- het bestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10' gewijzigd vast te stellen;- op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 2, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10'.
------------------------	---	--

Korte inhoud	:	<p>Er is een verzoek ingediend om het gebouw van de voormalige meubelzaak Resi op het perceel De IIsbaan 10 te Wommels in te richten en in gebruik te nemen als bedrijfsverzamelgebouw, inclusief twaalf bedrijfswoningen. Dit is niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening voor het bedrijfsterrein te Wommels. Om medewerking te kunnen verlenen aan het voornemen wordt voorgesteld om voor het perceel een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.</p>
---------------------	---	--

Aanleiding

In het bedrijfsgebouw op het perceel IIsbaan 10 te Wommels was voorheen meubelhandel 'Resi' gevestigd. De meubelhandel is een paar jaar geleden failliet verklaard. Sindsdien staat het pand leeg.

Eind 2014 werd een verzoek ingediend om het gebouw op het perceel IIsbaan 10 te Wommels (voormalige meubelhandel Resi) in te richten en te gebruiken als bedrijfsverzamelgebouw, inclusief de mogelijkheid van bedrijfswoningen. Het perceel heeft een oppervlakte van in totaal 14.910 m². De totale oppervlakte van het gebouw (begane grond + verdieping) is 8.130 m².

Een bedrijfsverzamelgebouw in combinatie met bedrijfswoningen is niet mogelijk op grond van de geldende planologische regeling. Ons college heeft in de vergadering van 20 januari 2015 besloten 'in principe positief in te steken op het meewerken aan het plan, te weten het geschikt maken van het gebouw IIsbaan 10 te Wommels voor het gebruik als bedrijfsverzamelgebouw, inclusief de mogelijkheid van bedrijfswoningen, en het herinrichten van het terrein rondom het gebouw.' Vervolgens is een bestemmingsplanprocedure gestart.

Beoogd resultaat

De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan om een bedrijfsverzamelgebouw met 12 bedrijfswoningen op het perceel De IIsbaan 10 te Wommels mogelijk te maken.

Argumenten

Herinvulling van het bedrijfspand aan De IIsbaan 10 is wenselijk met oog op de vitaliteit van het bedrijventerrein waarvan het pand deel uitmaakt. Door de leegstand tegen te gaan, wordt verpaupering voorkomen en de kwaliteit van het bedrijventerrein gewaarborgd. Bovendien wordt hiermee een positieve bijdrage geleverd aan de economische ontwikkeling en het bevorderen van de werkgelegenheid.

Kanttekeningen

Inspraak- en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen en is verzonden naar diverse overleginstanties. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. Van de overleginstanties hebben de provinsje Fryslân en de Brandweer Fryslân gereageerd. Verwezen wordt naar Bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Welstandscriteria

In de welstandsnota valt het plangebied onder gebiedstype 6, Bedrijventerreinen. Gezien de aard van de ontwikkeling, de grootte van de bebouwing en de zichtbaarheid van de locatie zijn deze criteria niet passend. Daarom zijn in hoofdstuk 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan aanvullende welstandscriteria opgenomen. De toelichting bij het bestemmingsplan dient ter onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Omdat de toelichting niet juridisch bindend is, volgt hierover een apart raadsbesluit tot wijziging van de Welstandsnota, met de criteria, zoals genoemd in hoofdstuk 3.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor reclame-uitingen gelden de uitgangspunten die zijn benoemd in de gemeentelijke Welstandsnota (objectgerichte criteria OT6). Aanvullend op deze criteria geldt dat er geen reclame-uitingen aan de zijde van het landschap/de Boalserter Feart (noord- en westzijde) zijn toegestaan.

Hogere grenswaarde geluid

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat in de conclusie van hoofdstuk 5.6 (Geluidhinder) te lezen, dat in verband met de N359 voor de bedrijfswoningen 4 en 5 de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB met afgerond maximaal 1 dB wordt overschreden tot een waarde van 49 dB. Hiertoe is een 'hogere waarde' bij ons college aangevraagd. Mogelijk zijn geluidsisolerende maatregelen aan de gevels van de bedrijfswoningen nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit wordt bij de beoordeling van het bouwplan getoetst.

De aanvraag 'hogere waarde' is gepubliceerd; er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat wij inmiddels een positief besluit hebben genomen.

Planschade

Het is mogelijk dat verzoeken om planschade worden ingediend (die kans is niet ondenkbaar, omdat er sprake is van een planologisch nadelige wijziging ten opzichte van bestaande percelen). Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor hij zich verbindt om eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade voor zijn rekening te nemen.

Of er daadwerkelijk sprake zal zijn van planschade zal moeten blijken uit een afzonderlijke procedure naar aanleiding van (een) concrete aanvra(a)g(en), waarbij een deskundig planschadeadviesbureau wordt ingeschakeld, die een definitief rapport opstelt over de al dan niet voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan (zienswijzenprocedure)

Er is een aangepast exemplaar van het voorontwerpbestemmingsplan vervaardigd. Dit aangepaste exemplaar heeft de status van ontwerpbestemmingsplan gekregen. In dit ontwerp zijn dus *alle* wijzigingen *na* het voorontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzenfase ter inzage gelegen van 21 april 2016 tot en met 1 juni 2016. Er zijn binnen de zienswijzentermijn twee zienswijzen ingediend; de zienswijzen zijn dus ontvankelijk.

In het document 'Ontwerpbestemmingsplan Wommels – IIsbaan 10 - Zienswijzennota' zijn de gronden van de zienswijzen (verkort) opgenomen; vervolgens is een standpunt bepaald en tenslotte is een voorstel aan uw raad geformuleerd om al dan niet aan de zienswijzen tegemoet te komen.

Wij merken op, dat naar aanleiding van de zienswijzen een akoestisch onderzoeksrapport is gemaakt door ABT te Haren.

Zoals de titel van het rapport aangeeft, gaat de inhoud hoofdzakelijk over het geluid. Niettemin zijn ook de factoren geur en stof onderzocht. Hierover wordt opgemerkt, dat de activiteiten van Klein Bouw (geen houtmotafzuiging buiten) en van Staalbouw Dijkstra in een gesloten gebouw plaats vinden en dat op grond daarvan geen stof- of geurhinder van deze bedrijven is te verwachten. Dit is dan ook niet verder onderzocht.

Het onderzoeksrapport richt zich - zoals gezegd - dan ook voornamelijk op het aspect geluid. De conclusie van het onderzoeksrapport is, dat de geluidbelasting voor de nieuw te bouwen woningen op het bedrijventerrein vanwege Klein Bouw ten hoogste 57 dB(A) in de dagperiode, 52 dB(A) in de avondperiode en 47 dB(A) in de nachtperiode bedraagt. Dit betekent dat er een overschrijding optreedt van ten hoogste 2 dB van de toelaatbare waarde (55 dB) die geldt voor de meest zuidelijk geplande bedrijfswoning (woning 1 in het onderzoeksrapport).

De geluidbelasting vanwege Staalbouw Dijkstra voldoet aan de toelaatbare waarde van 55 dB(A) etmaalwaarde.

Om de geluidbelasting te reduceren, dient aan de zuidzijde van de meest zuidelijk geplande bedrijfswoning een geluidscherm ter plaatse van de dakrand geplaatst te worden met een hoogte van minimaal 1,5 meter boven het lokale dakniveau en een lengte van circa 20 meter. Wij verwijzen voor meer informatie naar het akoestisch rapport.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld aan de in de Zienswijzennota onder 2.2 genoemde zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen, zoals nader geformuleerd in het bij dit voorstel behorende (concept)raadsbesluit onder punten 3.A en 3.B.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen als gevolg van de zienswijzen is ambtelijk geconstateerd, dat volgens artikel 3.2.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan 'Wommels - IJsbaan 10' de bouwhoogte van het bedrijfsverzamelgebouw ten hoogste 4 meter mag bedragen of ter plekke bij de aanduiding "bedrijfswoning" 8 meter. Echter, de bestaande maximale hoogte van het gebouw is 4,30 meter en ter plaatse van het middelste gedeelte 8 meter. Dit strookt dus niet met de hiervoor in artikel 3.2.1 genoemde toegestane bouwhoogte van 4 meter en dit moet derhalve worden aangepast.

Het zonder meer wijzigen van de in de planregels genoemde maximale bouwhoogte van 4 meter naar 8 meter zou tot consequentie hebben, dat *overall* een uitbreiding van het gebouw tot een hoogte van 8 meter mogelijk zou worden. Dit is onwenselijk. Om toch de bestaande (maximale) hoogte van 4,30 m te legaliseren, alsmede om mogelijk (beperkt) noodzakelijke uitbreidingen in de hoogte van het gebouw mogelijk te maken, wordt voorgesteld de bouwhoogte van 4 meter te wijzigen in 5 meter. Voor het bestaande (middelste) gedeelte wordt voorgesteld een uitzondering te maken voor wat betreft de bestaande bouwhoogte.

Voorts wordt in artikel 3.2.2 de regeling voor erf- en terreinafscheidingen verbeterd.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat deze de kosten van het bestemmingsplan voor zijn rekening zal nemen. Ook is met hem een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, waardoor hij zich verbindt om eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade voor zijn rekening te nemen.

Communicatie

Gedurende de voorbereiding van het bestemmingsplan is er geregeld contact geweest tussen gemeente en initiatiefnemer.

Verder heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraak en het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de zienswijzenfase ter inzage gelegen, waarna respectievelijk inspraakreacties en zienswijzen zijn ingediend.

Tenslotte is ook Dorpsbelang Wommels van de procedure op de hoogte gehouden.

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld zullen de zienswijzenindieners schriftelijk op de hoogte worden gesteld van het vaststellingsbesluit. De vaststelling wordt gepubliceerd in Op 'e Skille en op www.overheid.nl. Het plan wordt via elektronische weg ter kennisgeving aangeboden aan bij het overleg van het plan betrokken instanties en het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden langs elektronische weg beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en op RO-Online.

Uitvoering

Het bestemmingsplan 'Wommels – IIsbaan 10' (gewijzigd) vast te stellen overeenkomstig bijgaand concept raadsbesluit.

Wommels, 27 september 2016

Burgemeester en wethouders van Littenseradiel,

Dr. J. Liemburg ,burgemeester

Drs. J. Folkerts ,secretaris

Bijlagen	:	- Advies B&W 27-09-2016 - Zienswijzennota - Vast te stellen bestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10'
Behandelend ambtenaar	:	S. Herrema 0515-334476



gemeente
Littenseradiel

Ontwerpbestemmingsplan

Wommels – IIsbaan 10

ZIENSWIJZENNOTA

Geanonimiseerd

BESTEMMINGSPLAN
WOMMELS – IISBAAN 10

Zienswijzennota

= Geanonimiseerd =

Inhoudsopgave	Blz
1. INLEIDING	3
1.1 Achtergrond	3
1.2 Leeswijzer	3
1.3 Procedure bestemmingsplan	3
1.4 Ingekomen zienswijzen	3
1.5 Ontvankelijkheid zienswijzen	4
2. ZIENSWIJZEN	5
Inleiding	5
2.1 Pietersma & Spoelstra, namens [zienswijzenindiener 1]	5
2.2 Dantuma Advies, namens [zienswijzenindiener 2]	6
3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	10

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

In het bedrijfsgebouw op het perceel De IIsbaan 10 te Wommels was voorheen meubelhandel 'Resi' gevestigd. De meubelhandel is een paar jaar geleden failliet verklaard. Sindsdien staat het pand leeg.

Eind 2014 werd een verzoek ingediend om het bedrijfsgebouw in te richten en te gebruiken als bedrijfsverzamelgebouw, inclusief de mogelijkheid van bedrijfswoningen. Dit is niet mogelijk op grond van de geldende beheersverordening voor het bedrijventerrein te Wommels.

De gemeente heeft zich in principe en onder voorwaarden bereid gesteld medewerking te verlenen aan het planinitiatief.

Om de herinvulling van het bedrijfspand mogelijk te maken, is besloten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het perceel De IIsbaan 10.

1.2 Leeswijzer

In deze zienswijzennota wordt verslag gedaan van de zienswijzenprocedure naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Wommels – IIsbaan 10'. De zienswijzennota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft in het kort een beeld van de achtergrond, beschrijft de procedure en geeft een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de ontvankelijkheid daarvan. In Hoofdstuk 2 wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Voorts zijn buiten de zienswijzenfase om nog enkele andere wijzigingen/aanpassingen noodzakelijk gebleken. Het betreft hier de zogenaamde ambtshalve wijzigingen: de raad zal over deze wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve een beslissing dienen te nemen. In Hoofdstuk 3 wordt hierop nader ingegaan.

1.3 Procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 21 april 2016 zes weken (tot en met 1 juni 2016) voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Wommels. Hiervan is vooraf op 20 april 2016 openbare kennisgeving gedaan in 'Op 'e Skille' en in de Staatscourant. Voorts is de kennisgeving geplaatst op de website www.littenseradiel.nl.

Daarnaast was (en is) het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Dit is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Littenseradiel.

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt bekendgemaakt in 'Op 'e Skille' en de Staatscourant, alsmede via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

1.4 Ingekomen zienswijzen

Binnen de terinzagetermijn van zes weken zijn twee zienswijzen ontvangen:

1. Pietersma & Spoelstra, Postbus 31, 9289 ZH, Drogeham, namens [zienswijzenindieners 1].
2. Dantuma Advies, Van Sytzamawei 2, 9114 RW, Driezum, namens [zienswijzenindieners 2].

1.5 Ontvankelijkheid zienswijzen

Onder 1.3 is vermeld, dat tot en met 1 juni 2016 zienswijzen konden worden ingediend. Beide onder 1.4 genoemde zienswijzen zijn ontvangen op 27 mei 2016, derhalve binnen de zienswijzenperiode van zes weken. Zienswijzenindieners kunnen derhalve in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

De zienswijze onder 1.4, nummer 2 is NIET gericht tot de raad, maar aan het college van burgemeester en wethouders. Aangezien de raad het bevoegde orgaan is om een bestemmingsplan vast te stellen en de raad ook op zienswijzen tegen een ontwerpbestemmingsplan dient te beslissen, zijn op grond van artikel 6.15 Algemene wet bestuursrecht de betreffende zienswijzen doorgestuurd naar de raad.

2. ZIENSWIJZEN

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn in deze zienswijzennota waar nodig samengevat. Bij de gemeente zijn de volledige reacties in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de reacties kan worden teruggevallen.

Per zienswijze wordt eerst de zienswijze vermeld, (onder 'Zienswijze'). Daarna wordt cursief gedrukt aangegeven de reactie van de gemeente (onder 'Reactie gemeente'). Tenslotte wordt vet gedrukt weergegeven of de zienswijze wel of niet aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (onder 'Voorstel').

De zienswijzen zijn genummerd; de in deze nota gevolgde nummering komt overeen met de nummers op de zienswijzen.

2.1 Pietersma & Spoelstra, Postbus 31, 9289 ZH, Drogeham, namens [zienswijzenindiener 1].

Zienswijze 1

De indiener stelt vanwege de voorgestelde planologische wijziging wel degelijk beperkt te worden in zijn bedrijfsvoering. Hierbij wordt aangegeven dat de kortste afstand van de gevoelige bebouwing op perceel De Lange Baan 16 tot de perceelgrens van De Lange Baan 14 weliswaar 10 meter bedraagt, tot de achterzijde van het perceel De Lange Baan 14 bedraagt deze afstand ca. 40 meter. Daar waar bepaalde activiteiten ten opzichte van de bedrijfswoning op het perceel De Lange Baan 16 niet mogelijk zijn vanwege de te korte afstand (10 m.) kan dit op de achterzijde van het perceel De Lange Baan 14 wel. Dit wordt anders als ook ten zuiden van het perceel De Lange Baan 14 gevoelige bebouwing van derden op korte afstand mogelijk wordt gemaakt. De indiener persisteert in zijn mening dat gevoelige bebouwing van derden op een te korte afstand van zijn bedrijf niet acceptabel is en verzoekt de gemeente nieuwe gevoelige bestemmingen binnen een afstand van 100 meter van het bedrijfsperceel niet mogelijk te maken.

Reactie gemeente

Daar waar het planvoornemen ten noorden van het perceel van de indiener ligt, wordt aangenomen dat de indiener in zijn zienswijze bedoelt: "Dit wordt anders als ook ten noorden van het perceel De Lange Baan 14 gevoelige bebouwing van derden op korte afstand mogelijk wordt gemaakt". Om na te gaan of de indiener door de komst van de nieuwe bedrijfswoningen in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt is onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gerapporteerd in het rapport "Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels", dat als Bijlage 1 bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat - rekening houdende met het aanbrengen van een geluidscherm op de dakrand van de meest zuidelijk te bouwen bedrijfswoning - voor wat betreft het zogenaamde 'langtijdgemiddelde beoordelingsniveau' de geluidbelasting vanwege Staalbouw [.....] op de nieuw te bouwen bedrijfswoningen 53 dB(A) bedraagt in de dagperiode, 48 dB(A) in de avond en 43 dB(A) in de nacht. Hiermee wordt voldaan aan de toelaatbare waarden van respectievelijk 55, 50 en 45 dB(A) volgens het Activiteitenbesluit. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden én maximale geluidsruimte van bedrijven, wordt indiener niet in zijn bedrijfsvoering beperkt vanwege de voorliggende planologische wijziging. Volledigheidshalve verwijzen wij ook naar beantwoording van zienswijze 2.2.

Zienswijze 2

De indiener stelt daarnaast de vraag waarom (in pandige) bedrijfswoningen op perceel De IIsbaan 10 ten opzichte van de ter plaatse te vestigen bedrijvigheid van derden in hetzelfde pand niet hindergevoelig zijn.

Reactie gemeente

Bedrijfswoningen worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet gezien als hindergevoelig voor omliggende bedrijvigheid uit milieucategorie 3.1 of lager. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn er daarom geen bezwaren tegen de realisatie van bedrijfswoningen en het vestigen van bedrijvigheid uit milieucategorie 3.1 in eenzelfde pand.

Voorstel

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 [Dantuma Advies, Van Sytzamawei 2, 9114 RW, Driezum, namens \[zienswijzenindieners 2\]](#).

Zienswijze 1

Indiener geeft aan dat in de reactienota Overleg en Inspraak onterecht wordt gesteld dat de gronden van De IIsbaan 10 in de herziening van het bestemmingsplan 'Wommels bedrijventerrein Walperterwei 1999' uit 2007, zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1.

Reactie gemeente

Dit is onjuist. De gemeente zegt (in het commentaar onder punt 9 van de reactienota Overleg en Inspraak) het volgende:

'Het bestemmingsplan 'Wommels bedrijfterrein Walperterwei 1999' is in 2007 partieel herzien. In deze herziening zijn de gronden ten oosten van De IIsbaan 10 bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. Met voorliggend planvoornemen wordt ook op De IIsbaan 10 maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan.'

In juridische zin is dit juist: de gemeente verwijst weliswaar naar de partiële herziening van 2007, maar er staat niet dat die partiële herziening het geldende plan is (dat is namelijk ook niet het geval). De gemeente heeft ook nergens beweerd dat de gronden van De IIsbaan 10 onder de werking van de partiële herziening van 2007 zouden vallen. In het hiervoor opgenomen citaat (uit de reactienota Overleg en Inspraak) staat namelijk 'ten oosten van De IIsbaan 10'. Dat is juist, want de partiële herziening uit 2007 had betrekking op gronden ten oosten van De IIsbaan 10'.

Met 'voorliggend planvoornemen' wordt overigens bedoeld het nieuwe bestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10'.

Het had echter iets duidelijker geweest, als er had gestaan dat de 'Beheersverordening bedrijventerrein Winsum, bedrijventerrein Wommels en woonlocatie Baard' thans het geldende regime is, welk regime de werking van beide geldende bestemmingsplannen voor het bedrijfterrein Wommels (dus ook de partiële herziening van 2007) heeft overgenomen. Dit blijkt overigens ook wel uit de rest van de reactienota Overleg en Inspraak (zie bijv. onder 4.1, het vijfde streepje). Tenslotte is dit ook uit de toelichting van het (voor)ontwerpbestemmingsplan op te maken.

Zienswijze 2

De indiener stelt dat de constatering van de gemeente, dat het perceel De IIsbaan 10 voorheen in een zone valt met maximaal milieucategorie 3.2 en in dit bestemmingsplan teruggebracht wordt naar 3.1, onjuist is. Hierop wordt toegelicht dat op de bestemmingsplankaart behorende bij het geldende bestemmingsplan 'Wommels bedrijventerrein Walperterwei 1999' duidelijk is te zien dat het perceel De IIsbaan 10 geen onderdeel uitmaakt van de aanduiding 'zone B'. De grens tussen het perceel De IIsbaan 10 en de bedrijfsperven ten oosten hiervan wordt volgens de legenda, behorende bij de bestemmingsplankaart, gemarkeerd door een scheidingslijn. Volgens de indiener geldt op het perceel De IIsbaan 10 maximaal milieucategorie 2. In deze veronderstelling geeft de indiener aan dat de gemeente niet ongemotiveerd de milieucategorie van het perceel De IIsbaan 10 kan verruimen van milieucategorie 2 naar 3.1, mede met oog op de bestaande bedrijfswoning op het perceel van de indiener.

Reactie gemeente

Hierop kan worden aangegeven dat de scheidingslijn waarnaar de indiener verwijst, de grens van de aanduiding 'Meubelhandel' (Mh) markeert en niet de grens van de zones A en B. Laatst genoemde zones worden als vlakken op de bestemmingsplankaart weergegeven. De grens van deze vlakken wordt weergegeven door een onderbroken streep. Ter plaatse van het plangebied is dit niet goed te zien, omdat de grens van zone B hier samenvalt met de bestemmingsgrens (tevens de westelijke grens van het perceel De IIsbaan 10), wat een doorgetrokken streep is. Hierdoor valt de zonegrens weg op de kaart, maar dit neemt niet weg dat het plangebied wel binnen deze zone valt. Dat de gronden van De IIsbaan 10 tevens de aanduiding 'Meubelhandel' (Mh) hebben, brengt hierin geen verandering. In de voorschriften van het bestemmingsplan 'Wommels bedrijventerrein Walperterwei 1999' is niet opgenomen dat op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Meubelhandel' (Mh) andere bedrijvigheid is uitgesloten. Hierdoor was op grond van dit bestemmingsplan ter plaatse tevens bedrijvigheid uit milieucategorie 3.2 (op grond van zone B) mogelijk.

Zienswijze 3

Indiener stelt dat de belendende bedrijven, met uitzondering van De IIsbaan 10, zich bevinden in zone B, waar maximaal milieucategorie 3.2 geldt. Hierdoor zal het voorliggend planvoornemen wel nadelige gevolgen hebben voor reeds bestaande bedrijfswoningen in de omgeving van het plangebied.

Reactie gemeente

De belendende bedrijven liggen niet in het plangebied en zijn daardoor geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan. Binnen het plangebied gaat bij vaststelling van dit bestemmingsplan milieucategorie 3.1 gelden. Zoals hiervoor al is beargumenteerd, is de stelling dat de richtafstand van 100 meter geldt dan ook onjuist. De bedrijfscategorie is namelijk 3.1 in plaats van 3.2. En zoals hiervoor ook is gemotiveerd, is het binnen deze bedrijfscategorie mogelijk om bedrijfswoningen te vestigen. Zie hiervoor de reactie op zienswijze 2.1.

Zienswijze 4

De indiener geeft aan dat de bedrijfswoning, gelegen aan De Lange Baan 16, op ongeveer 40 meter ligt van het bouwvlak waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen zich zullen manifesteren, terwijl de juiste richtafstand 100 meter is.

Reactie gemeente

Voorliggend bestemmingsplan maakt bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 3.1 mogelijk op het perceel De IIsbaan 10. Op grond van de actuele VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geldt voor bedrijven uit die milieucategorie een richtafstand van 50 meter. Daarbij is ter plaatse vanwege functiemenging (bedrijvigheid en wonen) sprake van een gemengd gebied, weshalve volgens de hiervoor genoemde brochure de richtafstanden met één afstandsstap mogen verlaagd. De te hanteren richtafstand wordt in dat geval 30 meter. Aan deze afstandsnorm wordt voldaan.

Aanvullend wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2.1, onder punt 2, waarin reeds is aangegeven dat bedrijfswoningen in het kader van de milieuhinder niet worden gezien als hindergevoelig object voor bedrijvigheid uit categorie 3.1 of lager.

Zienswijze 5

De indiener merkt op dat in de bestemming 'Groen' is geborgd dat er geen schuttingen en/of reclame-uitingen mogen worden gerealiseerd, maar dat de borging van gebiedseigen boombeplanting etc. met de bestemming 'Groen' niet wordt geborgd.

Reactie gemeente

De toepassing van gebiedseigen boombeplanting, struikvormende beplanting en riet voor de realisatie van de groene, natuurlijke oever langs de Boalserter Feart is opgenomen in de welstandscriteria, zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.3 van de toelichting, en die als aanvulling op de welstandsnota gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente kan hierop handhaven in het kader van de welstand.

Zienswijze 6

De indiener geeft aan dat de gemeente eerst de financiële doelmatigheid van geluidbeperkende maatregelen had moeten onderzoeken, alvorens de procedure voor de hogere waarde in gang te zetten.

Reactie gemeente

Voor de vaststelling van een hogere waarde wordt een op zichzelf staand besluit genomen, waarvoor een aparte procedure wordt doorlopen. Aan dit besluit ligt een zorgvuldige afweging ten grondslag of bron- en overdrachtsmaatregelen al dan niet (financieel) doelmatig zijn. In deze wordt volstaan met een verwijzing naar de procedure hogere waarde.

Zienswijze 7

De indiener geeft aan dat het toestaan van de bedrijfswoningen op de locatie De IIsbaan 10 de bedrijfsvoering op het perceel De Lange Baan 16 belemmert. De afstand tussen de nieuwe bedrijfswoningen en het perceel De Lange Baan 16 is onaanvaardbaar. De hinderzone van 100 meter moet in acht worden genomen.

Reactie gemeente

Om na te gaan of de indiener door het toestaan van de bedrijfswoningen aan De IIsbaan 10 in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt is onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gerapporteerd in het rapport "Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels", dat als Bijlage 1 bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden én maximale geluidsruijnte van bedrijven, de indiener niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt wanneer een geluidscherm op de dakrand aan de zuidzijde van de meest zuidelijke bedrijfswoning wordt geplaatst. Volledigheidshalve verwijzen wij hier naar het onderzoeksrapport.

Het nemen van deze geluidwerende maatregel wordt als voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Tevens wordt de locatie van het te plaatsen geluidscherm vastgelegd op de verbeelding, middels de functieaanduiding "gs - geluidscherm". Op deze manier wordt geborgd dat het ontstaan van een situatie met een te hoge geluidsbelasting op de betreffende bedrijfswoning wordt voorkomen, zelfs wanneer de indiener gebruik maakt van de maximale planologische mogelijkheden op zijn perceel. De indiener wordt derhalve niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Voorstel

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in zoverre, dat aan de zuidzijde van de meest zuidelijk geplande bedrijfswoning een geluidscherm ter plaatse van de dakrand aangebracht dient te worden met een hoogte van minimaal 1,5 meter boven het lokale dakniveau en een lengte van circa 20 meter. De totale hoogte bedraagt dan ca. 5,5 tot 6 meter ten opzichte van het lokale maaiveld. Het aanbrengen van het geluidscherm wordt gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting, in die zin dat de meest zuidelijk geplande bedrijfswoning niet eerder in gebruik mag worden genomen dan nadat het geluidscherm is geplaatst.

In verband hiermee wordt het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd:

- **Verbeelding:** op de verbeelding wordt aan de zuidzijde van de meest zuidelijk geplande bedrijfswoning over een lengte van 20 meter een vlak met de aanduiding “gs” geplaatst. Deze aanduiding wordt in de legenda onder ‘Functieaanduidingen’ nader verklaard en wel als volgt:
‘gs – geluidscherm’
- **Regels:**
 - o Artikel 3.2.2:
 - Lid e wordt vernummerd tot lid g;
 - Een nieuw lid e wordt toegevoegd, luidende als volgt:
e. de bouwhoogte van een geluidscherm op een dak ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm" mag niet meer bedragen dan 6 m gemeten vanaf het peil;
 - o Artikel 3.4: een nieuw lid o wordt toegevoegd, luidende als volgt:
o. het gebruik van de meest zuidelijk gelegen bedrijfswoning in dit plan (woning 1 in rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen) zonder dat geluidwerende maatregelen ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm" zijn gerealiseerd en worden behouden, met dien verstande dat:
 - 1. de geluidwerende maatregelen, zoals beschreven in het rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen, zijn gerealiseerd en worden behouden, dan wel;*
 - 2. geluidwerende maatregelen zijn gerealiseerd en worden behouden die leiden tot het gewenste geluidreducerende effect ter plaatse van de meest zuidelijk gelegen bedrijfswoning in dit plan (woning 1 in rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen), waarbij in elk geval wordt bedoeld op een geluidsreductie van ten minste 2 dB(A) zoals beschreven in het rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen ten behoeve van de bedrijvigheid ([.....]Bouw) aan De Lange Baan 16 te Wommels. Het gewenste geluidreducerende effect dient te zijn aangetoond door een deskundige op het gebied van geluid;*
 - 3. de geluidwerende maatregelen dienen te zijn gerealiseerd binnen 1 jaar na de realisatie van de meest zuidelijk gelegen bedrijfswoning in dit plan (woning 1 in rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen).*

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Buiten de zienswijzenfase om zijn nog enkele andere wijzigingen/aanpassingen noodzakelijk gebleken. Het betreft hier de zogenaamde ambtshalve wijzigingen: de raad zal over deze wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve een beslissing dienen te nemen.

Het betreft de volgende wijzigingen in de regels:

- a. Artikel 3.2.1, onder b:
 - De bouwhoogte van 4 m wordt gewijzigd in 5 m;
 - achter de woorden 'ten hoogste 5 m' (nieuw) wordt de volgende zinsnede toegevoegd:
'dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt';
- b. Artikel 3.2.2, onder a: de woorden 'erf- en terreinafscheidingen en' worden geschrapt;
- c. Artikel 3.2.2: een nieuw lid f wordt toegevoegd, luidende als volgt:
f. de bouw van erf- en terreinafscheidingen is niet toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van dakterrassen bij bedrijfswoningen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m gemeten vanaf het peil;

Besluit

Nummer :

Agendapunt : Vaststelling bestemmingsplan 'Wommels – IIsbaan 10'

De Raad van de gemeente Littenseradiel;

overwegende dat bij burgemeester en wethouders een verzoek is binnen gekomen om het gebouw van de voormalige meubelhandel Resi op het perceel De IIsbaan 10 te Wommels in te richten en te gebruiken als bedrijfsverzamelgebouw, inclusief het bouwen van 12 bedrijfswoningen;

dat volgens de verbeelding van de geldende 'Beheersverordening bedrijventerrein Winsum, bedrijventerrein Wommels en woonlocatie Baard' op het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' rust, met een specifieke aanduiding 'Meubelhandel' (Mh);

dat volgens de verbeelding van de geldende 'Beheersverordening bedrijventerrein Winsum, bedrijventerrein Wommels en woonlocatie Baard' het perceel *niet* is voorzien van de aanduiding 'Zone bedrijfswoningen';

dat het verzoek niet in overeenstemming is met de geldende 'Beheersverordening bedrijventerrein Winsum, bedrijventerrein Wommels en woonlocatie Baard';

dat burgemeester en wethouders hebben besloten om voor het perceel De IIsbaan 10 te Wommels een bestemmingsplan in procedure te brengen, teneinde een bedrijfsverzamelgebouw met bedrijfswoningen op dit perceel mogelijk te maken;

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Wommels – IIsbaan 10' van 21 april 2016 tot en met 1 juni 2016 voor een ieder ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

dat binnen de terinzagetermijn tegen het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het document 'Bestemmingsplan Wommels-IIsbaan 10 - Zienswijzennota' d.d. september 2016 (hierna: Zienswijzennota);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 september 2016;

gelet op artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen genoemd in de Zienswijzennota ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen genoemd in de Zienswijzennota onder 2.1 niet over te nemen;
3. aan de zienswijzen genoemd in de Zienswijzennota onder 2.2 (gedeeltelijk) tegemoet te komen en het bestemmingsplan als gevolg daarvan te wijzigen als volgt:
 - A. Op de **verbeelding**:
 1. aan de zuidzijde van de meest zuidelijk geplande bedrijfswoning wordt over een lengte van 20 meter een vlak met de aanduiding "*gs*" geplaatst.
 2. aan de legenda onder 'Functieaanduidingen' wordt toegevoegd: '*gs* – *geluidscherm*';

B. In de regels:

1. Artikel 3.2.2:

- Lid e wordt vernummerd tot lid g;
- Een nieuw lid e wordt toegevoegd, luidende als volgt:
e. de bouwhoogte van een geluidscherm op een dak ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm" mag niet meer bedragen dan 6 m gemeten vanaf het peil;

2. Artikel 3.4: een nieuw lid o wordt toegevoegd, luidende als volgt:

o. het gebruik van de meest zuidelijk gelegen bedrijfswoning in dit plan (woning 1 in rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen) zonder dat geluidwerende maatregelen ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm" zijn gerealiseerd en worden behouden, met dien verstande dat:

1. de geluidwerende maatregelen, zoals beschreven in het rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen, zijn gerealiseerd en worden behouden, dan wel;

2. geluidwerende maatregelen zijn gerealiseerd en worden behouden die leiden tot het gewenste geluidreducerende effect ter plaatse van de meest zuidelijk gelegen bedrijfswoning in dit plan (woning 1 in rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen), waarbij in elk geval wordt gedoeld op een geluidsreductie van ten minste 2 dB(A), zoals beschreven in het rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen ten behoeve van de bedrijvigheid (Klein Bouw) aan de Lange Baan 16 te Wommels. Het gewenste geluidreducerende effect dient te zijn aangetoond door een deskundige op het gebied van geluid;

3. de geluidwerende maatregelen dienen te zijn gerealiseerd binnen 1 jaar na de realisatie van de meest zuidelijk gelegen bedrijfswoning in dit plan (woning 1 in rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen).

4. ambtshalve de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen:

In de regels:

- Artikel 3.2.1, onder b:
 - De bouwhoogte van 4 m wordt gewijzigd in 5 m;
 - achter de woorden 'ten hoogste 5 m' (nieuw) wordt de volgende zinsnede toegevoegd:
'dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt';
- Artikel 3.2.2, onder a: de woorden 'erf- en terreinafscheidingen en' worden geschrapt;
- Artikel 3.2.2: een nieuw lid f wordt toegevoegd, luidende als volgt:
f. de bouw van erf- en terreinafscheidingen is niet toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van dakterrassen bij bedrijfswoningen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m gemeten vanaf het peil;

- 5. met inachtneming van de onder 3 en 4 genoemde wijzigingen het bestemmingsplan met de plannaam 'Wommels - IIsbaan 10' en met identificatienummer (ID) NL.IMRO.0140.BPWommelsIIsbaan10-VA01 en met de ondergrond 'grootschalige basiskaart (GBK) 2014-02-01' conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie met projectnummer 134.00.29.09.00 in de vorm van toelichting, regels en verbeelding aldus vast te stellen;
- 6. op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 2, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10'.

Wommels, 7 november 2016.

De raad voornoemd,



, voorzitter

, griffier