

Toelichting

Wijzigingsplan De Stripe Earnewâld (realiseren bedrijfswoningen)

HOOFDSTUK 1 Inleiding

'De Stripe' is een terrein met de bestemming Bedrijven – 3. Op dit terrein zijn, op basis van artikel 9.1 sub a.1 bestemmingsplan 'Earnewâld 2013', bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. Dit voorschrift verwijst naar de bedrijvenlijst (bijlage I bij de bestemmingsplanregels), welke is gebaseerd op de "Basiszoneringslijst" van de VNG. In deze VNG-lijst is (per bedrijfstype) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting.

Op terreinen waarop bedrijven met deze categorie zijn toegestaan wordt een woonfunctie veelal niet toegestaan, tenzij er sprake is van grote afstanden tussen de woningen en de aangrenzende bedrijven. Is die grote afstand er niet, dan is de kans groot dat de bewoners last hebben van de bedrijvigheid en/of dat de bedrijfsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven worden beperkt door de woningen. Om dit soort problemen en bijkomende handavingsverzoeken te voorkomen, maar eveneens ten behoeve van een goed woon-, werk- en leefklimaat houdt Tytsjerksteradiel als beleidslijn aan dat de combinatie wonen en werken is toegestaan voor bedrijventerreinen tot en met categorie twee.

In de afgelopen jaren hebben een aantal ondernemers, gevestigd op bedrijventerrein 'De Stripe', verschillende malen verzocht om bedrijfswoningen toe te staan op dit bedrijventerrein. Gelet op bovenstaande is aan dit verzoek van de ondernemers geen medewerking verleend.

Toen het nieuwe bestemmingsplan voor Earnewâld, 'Earnewâld 2013' ter inzage lag ten behoeve van de inspraak, dienden deze ondernemers een inspraakreactie in waarin uitdrukkelijk werd verzocht om toch nog een keer te kijken of bedrijfswoningen kunnen worden toegestaan op 'De Stripe'. De raad heeft op deze inspraakreactie gereageerd met de opdracht aan het college om – indien mogelijk en binnen wet- en regelgeving – aan deze wens tegemoet te komen en bedrijfswoningen op 'De Stripe' toe te staan.

Dat heeft geresulteerd in het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Earnewâld 2013'. Onder voorwaarden kan via een wijzigingsprocedure een bedrijfswoning worden gerealiseerd. Vijf ondernemers gevestigd op 'De Stripe' hebben vervolgens een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen. Vandaar dat het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld waarmee op zes bedrijfspercelen op dit bedrijventerrein worden bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

Het is bijzonder dat alle ondernemers van 'De Stripe' zich positief hebben uitgesproken om vanuit de leefbaarheid voor Earnewâld woningbouw mogelijk te maken bij de bedrijven op 'De Stripe'. Om te voorkomen dat in de toekomst handhavingssituaties ontstaan is door de ondernemers zelf akoestisch onderzoek uitgevoerd, teneinde hun bedrijfs(ontwikkelings) mogelijkheden in kaart te brengen waardoor vooraf de invloed van de woonfunctie op hun bedrijfsactiviteiten is vastgelegd zodat daarover later geen misverstanden ontstaan.

In hoofdstuk 2 wordt het planologisch beleidskader geschetst. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 en 6 komen achtereenvolgens de juridische planopzet en de uitvoerbaarheid aan de orde.

HOOFDSTUK 2 Beleidskader

1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Doel van de wet is een slagvaardiger doorwerking en uitvoering van het ruimtelijk beleid. De Wro maakt onderscheid tussen een strategische visie en juridisch bindend beleid.

De juridisch bindende elementen ter uitvoering van het beleid staan in bestemmingsplannen en in andere instrumenten van provincies en rijk (algemene regels in verordeningen/AMvB's).

Een groot deel van het rijksbeleid wordt opgenomen en vertaald in provinciaal beleid en regelgeving.

Er is geen beleid op rijksniveau die de voorgestane wijziging in de weg staat.

2 Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. De provincie stuurt daarbij op boven- lokale belangen, met als leidende gedachte: lokaal wat kan en provinciaal wat moet.

Het gaat de provincie 'om de kwaliteit fan de romte'. Daarnaast biedt de provincie 'romte foar kwaliteit'.

In de provinciale verordening Ruimte ("Verordening Romte Fryslân" 2014) zijn bindende regels voor gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen. De verordening bevat ondermeer regels over 'zorgvuldig ruimtegebruik', 'wonen' 'ruimtelijke kwaliteit' en 'Werken en mobiliteit'. De in de provinciale verordening opgenomen regels staan de met dit wijzigingsplan voorgestane wijziging (aanbrengen aanduidingen bedrijfswoningen) niet in de weg.

Ook het provinciaal beleid staat de functieverandering niet in de weg.

Het bedrijventerrein 'De Stripe' maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. Op grond van de provinciale notitie 'inwerkingtreding verordening Romte 2014' is in dit geval geen vooroverleg met de provincie vereist.

3 Gemeentelijk beleid

De percelen hebben in het bestemmingsplan 'Earnewâld 2013' de enkelbestemming 'Bedrijventerrein - 3'. De Stripe is daarmee een bedrijventerrein waar bedrijven tot en met categorie 3.2 zich kunnen vestigen. Dit betekent dat bedrijven de nodige, bij het bedrijfstype behorende, ruimte hebben voor bedrijfsactiviteiten die gepaard gaan met bijvoorbeeld veel geluid of stof. Gemeentelijk beleid is om wonen op dergelijke terreinen niet toe te staan. Deze keuze is in Tytsjerksteradiel gemaakt juist om te voorkomen dat bedrijven beperkt worden in hun bedrijfsactiviteiten door de aanwezigheid van bedrijfswoningen of andersom, dat bewoners last hebben van de bedrijven. Door wonen en werken te scheiden wordt voorkomen dat bewoners hinder ondervinden van de bedrijven en eveneens dat bedrijven worden beperkt door het wonen.

Het gemeentelijke beleid biedt wel ruimte voor wonen op bedrijventerreinen. Deze combinatie is toegestaan op woonwerklocaties. De bedrijfscategorie voor dergelijke locaties is maximaal 2. In theorie is op een dergelijke woonwerklocatie de bedrijfswoning voldoende beschermd en worden de bedrijfsactiviteiten behorend bij een categorie 2 niet belemmerd door de bedrijfswoonfunctie. In de praktijk kan het gebeuren dat een bedrijf de activiteiten uitbreidt met soms handhavingprocedures als resultaat.

Het college heeft, in reactie op het verzoek van de raad om indien mogelijk mee te werken aan het verzoek om bedrijfswoningen te realiseren, de raad het volgende voorgesteld: bedrijfswoningen kunnen worden toegestaan via een wijzigingsprocedure waarbij het aanvragende bedrijf wordt afgewaardeerd naar bedrijfscategorie twee (overeenkomstig het gemeentelijk beleid). Daarna (of gelijktijdig) kan een bedrijfswoning worden aangevraagd ten behoeve van een bedrijf zoals genoemd in bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan Earnewâld 2013.

Hoezeer de ondernemers ook een bedrijfswoning wensten te realiseren, de afwaardering naar categorie 2 was voor hen geen optie omdat zij voorzagen dat dit een onwerkbaar situatie zou opleveren. De ondernemers verzochten bij de vaststelling door de raad, hier rekening mee te houden. De raad heeft daarop via een amendement besloten het bestemmingsplan 'Earnewâld 2013' gewijzigd vast te stellen. De tekst in het bestemmingsplan (artikel 43.1.e.1) is aangepast en luidt als volgt:

de aanduiding "bedrijfswoning" wordt aangebracht mits;

1. deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "Wetgevingszone – wijzigingsgebied 4"
 - a. ten behoeve van een bedrijf dat is genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de opgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

Afwaarderen

Met het aangenomen amendement heeft de raad beleidsmatig uitgesproken, in lijn met de wens van de ondernemers, om bedrijfswoningen toe te staan bij bedrijven met categorie 3.1. Gelet op de inhoud van artikel 43 van het bestemmingsplan 'Earnewâld 2013', de intentie van de raad en het gegeven dat, hoewel een bedrijfswoning ten opzichte van het eigen bedrijf geen gevoelig object is, wonen bij een bedrijf categorie 3.2 in verband met een goed woon- en leefklimaat niet wenselijk is, wordt met dit wijzigingsplan, tegelijk met het aanbrengen van de aanduiding "bedrijfswoning", het betreffende perceel afgewaardeerd naar bedrijfscategorie 3.1. Dit wordt met een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Bij de herziening van het bestemmingsplan "Earnewâld 2013" zal beoordeeld worden welke bedrijfscategorie voor "De Stripe" als geheel van toepassing is.

HOOFDSTUK 3 Beoordeling

1 Bouwplan/project

Dit wijzigingsplan maakt het mogelijk om zes bedrijfswoningen op evenzoveel locaties te realiseren op bedrijventerrein 'De Stripe' in Earnewâld. Tegelijk worden de percelen waarop de bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt, afgewaardeerd naar bedrijfscategorie 3.1

2 Ruimtelijke inpasbaarheid

Als gevolg van het aanbrengen van de aanduidingen "bedrijfswoning" op zes locaties op bedrijventerrein 'De Stripe' zal de ruimtelijke situatie niet ingrijpend veranderen. Het bestemmingsplan "Earnewâld 2013" biedt op 'De Stripe' bij recht een bebouwingspercentage van 70%. De raad heeft bepaald dat bedrijfswoningen geïntegreerd moeten zijn in de bedrijfsbebouwing en maximaal 150 m² oppervlakte mogen beslaan. Vier van de zes aangevraagde bedrijfswoningen zullen inpandig worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Voor de resterende twee is er de wens om nieuwe bedrijfsruimte te realiseren waarbinnen een (inpandige) bedrijfswoning wordt gerealiseerd. De toename in bebouwde oppervlakte blijft ook met deze uitbreiding van bebouwd oppervlak ruim onder de 70%. De ruimtelijke inpassing vormt derhalve geen struikelblok voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

3 Functionele inpasbaarheid

Bedrijventerrein "De Stripe" is een terrein waarop bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan. Op zich is het uitzonderlijk dat bij een klein dorp een bedrijventerrein ligt met een dergelijke zware categorie. Tegenwoordig wordt dergelijke bedrijvigheid binnen het provinciale beleid en de provinciale regelgeving ten aanzien van bedrijfsvestiging uitgesloten bij een zogenaamde overige kern, waartoe ook Earnewâld behoort, tenzij het om een bestaande situatie gaat. Bedrijvigheid van zo'n hoge bedrijfscategorie wordt enkel maar meer toegestaan bij de grote kernen (regionale centra). Het voordeel van een dergelijk terrein is dat het de ondernemers veel bedrijfsmogelijkheden biedt op met name het vlak van geluid, maar ook voor bijvoorbeeld stof of geur. Dit gaat alleen op in het geval er geen woningen dichtbij staan. Voor 'De Stripe' geldt dat er inderdaad geen woningen dichtbij staan. Komen er (bedrijfs)woningen, dan heeft dat gevolgen voor de feitelijke activiteiten van de ondernemers, ook als de bedrijvencategorie niet wijzigt. Dat komt doordat een woning binnen de regelgeving, (ook als het om een bedrijfswoning gaat voor zover het niet de eigen bedrijfswoning is), een gevoelig object is.

De gezamenlijke ondernemers hebben een adviseur in de arm genomen die zij gemachtigd hebben om namens hen op te treden. Vervolgens is opdracht gegeven tot het doen van onderzoek naar het effect van de gewenste bedrijfswoningen op omliggende bedrijven. Dit onderzoek vormt, samen met de meldingen op grond van het Activiteitenbesluit de basis voor dit wijzigingsplan (naast de afweging van de verdere omgevingsaspecten en het kunnen voldoen aan de overige voorwaarden). **Het onderzoek is als bijlage 1 toegevoegd.**

Uit de onderzoeksgegevens en de meldingen blijkt dat vier van de zes bedrijfswoningen gerealiseerd kunnen worden uitgaande van de in de meldingen en aanvraag opgenomen bedrijfsactiviteiten. Voor twee bedrijven dienen maatwerkvoorschriften te worden opgelegd (zie verderop in dit hoofdstuk). In het onderzoek is daarbij uitgegaan van de huidige bedrijfssituatie van de aangrenzende bedrijven of, indien ondernemers aangaven

uitbreidingsplannen te hebben, van deze uitbreidingsplannen. Ook is uitgegaan van zogenaamd gemengd gebied. Dat heeft te maken met de in de VNG-brochure geadviseerde afstanden. De vermelde afstanden zijn bedoeld voor een rustige woonwijk, voor gemengd gebied kan één stap worden verschoven (is het advies voor een rustige woonwijk 50 meter, voor gemengd is dit dan 30 meter enz.). Deze toepassing is overeenkomstig het gestelde in het bestemmingsplan (toelichting pagina 23).

De huidige categorie van aangrenzende bedrijven, en ook de gewenste uitbreiding, is aldus het onderzoeksrapport, veelal 2 of 3.1. De ingediende meldingen laten eveneens activiteiten zien op een zodanige schaal. Op grond van de huidige bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan.

De aanwezigheid van bedrijfswoningen (zijnde gevoelige objecten), zal tot resultaat hebben dat de aangrenzende ondernemers niet meer 'zo maar' kunnen uitbreiden met allerlei bedrijfsactiviteiten met bijbehorend lawaai, stof, geur etc. ook al is overeenkomstig het bestemmingsplan, categorie 3.2 toegestaan. De feitelijke activiteiten zijn bepalend. Dit betekent niet dat het bedrijventerrein daarmee op slot zit, wel dat voordat uitgebreid kan worden, veelal onderzoek nodig is om duidelijk te maken dat de uitbreiding het naastgelegen gevoelige object (bedrijfswoning) niet hindert. Is dat het geval, dan zullen voor zover mogelijk, maatregelen getroffen moeten worden om deze hinder te voorkomen.

Geen onevenredige afbreuk

Met het toestaan van woningen op 'De Stripe' ontstaat er een nieuwe situatie. Toetsing alleen aan de adviesafstandsnormen uit de VNG brochure is daarom onvoldoende. Er moet aangetoond worden dat aan de ene kant de bedrijvigheid een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat. En aan de andere kant moet duidelijk zijn dat de aangrenzende ondernemers niet onevenredig beperkt worden doordat er een bedrijfswoning wordt gerealiseerd.

In de toelichting bij het plan is op het begrip onevenredige afbreuk ingegaan: onder onevenredig wordt verstaan dat de activiteiten ten tijde van de aanvraag van het naastgelegen bedrijf c.q. bedrijven niet mogen worden belemmerd en dat de aanvrager van de bedrijfswoning schriftelijk moet aantonen dat het naastgelegen bedrijf of de naastgelegen bedrijven akkoord gaan met de bedrijfswoning en met de gevolgen die dat voor hun bedrijven heeft.

Voor het merendeel van de aangrenzende bedrijven geldt blijkens het onderzoeksrapport, dat er geen plannen zijn voor uitbreiding van activiteiten. Enkele ondernemers hebben aangegeven wél in de toekomst uit te willen breiden. Deze uitbreidingswens is meegenomen bij de berekeningen in het onderzoeksrapport. De eigenaren van de bedrijven hebben, in overeenstemming met de toelichting van het bestemmingsplan, een verklaring van geen bezwaar ondertekend (Bruinsma, Stripe 8, De Kamper, Stripe 6 en Stripe 10, Siderius, Stripe 18-20, Stapert, Stripe 6a, It Fryske Gea, Stripe 24, Kleinhuis, Stripe 4, Van Keimpema, Reidtugel, De Vlas (skûtsjemuseum), Stripe 12).

De ondernemer van De Stripe 4 en van De Reidtugel 5a hebben de verklaring niet ondertekend (verderop wordt hier op ingegaan). It Fryske Gea heeft aan de ondertekening de voorwaarde verbonden dat de gemeente het door het onderzoeksbureau geadviseerde maatwerkvoorschrift overneemt.

Bij het indienen van de conceptaanvraag kwam in een overleg daarover met de adviseur en een vertegenwoordiging van de ondernemers, de verklaring van geen bezwaar aan de orde.

In de verklaring is de volgende tekst opgenomen:

Ondergetekenden verklaren dat de aangevraagde woonlocatie voor de bedrijfswoning (.....), de huidige activiteiten en toekomstige ontwikkelingen op het eigen bedrijfsterrein niet belemmeren.

Hoewel de verklaring duidelijk lijkt bleek hierover toch verschil van uitleg te bestaan. De gemeente heeft daarom gevraagd deze te verduidelijken. In de brief van 8 juli 2015 is daarover het volgende verzocht:

"De door de ondernemers ondertekende verklaring behoeft aanpassing. De bedrijfswoningen kunnen namelijk wel toekomstige ontwikkelingen belemmeren. Geen onevenredige afbreuk zal waarschijnlijk betekenen dat met de huidige bedrijvigheid van de aangrenzende bedrijven, ook het plafond is bereikt. Dit hoeft niet altijd het geval te zijn, maar veelal zal uit een akoestisch onderzoek moeten blijken dat de gewenste ontwikkeling de naastgelegen bedrijfswoning niet hindert, wil een uitbreiding realiseerbaar zijn. Vanwege de ontstaansgeschiedenis van deze aanvragen en de manier waarop dit altijd gezamenlijk is opgepakt door de verschillende ondernemers is het voor ons essentieel dat de verklaring op de juiste wijze is opgesteld en ondertekend door betrokkenen. Dat betekent dat de verklaringen in ieder geval duidelijk maken dat de ondernemers bekend zijn met de gevolgen voor hun bedrijfs(ontwikkelings-)mogelijkheden ten gevolge van de realisatie van een woning en dat de consequenties daarvan door de ondernemers zelf worden gedragen".
(einde citaat)

In de bij de aanvraag horende brief d.d. 10 december 2015 gaat de adviseur gelet op dit verzoek van de gemeente nader op dit onderwerp in. In de brief staat het volgende:

"Bij de voorbereiding van deze gebundelde aanvragen is overlegd met de ondernemers, die gevestigd zijn op de bedrijfsspercelen rond de percelen waarop de zes aanvragen betrekking hebben. Met hen zijn hun huidige activiteiten besproken en de bedrijfsontwikkelingen, die zij op hun eigen bedrijf mogelijk willen houden, vastgesteld. Daarbij zijn de gevolgen die dit voor hun bedrijfsspercelen heeft, diepgaand besproken. Vervolgens is door een adviesbureau bepaald welke invloed de beoogde bestemmingswijzigingen op deze huidige en toekomstige bedrijfsmogelijkheden hebben. Het resultaat is weergegeven in bijgevoegde rapporten."

"Conclusie is dat deze invloed in geen enkel geval onevenredig afbreuk doet aan de mogelijkheden, die de bedrijfseigenaren op de omliggende bedrijfsspercelen nu en in de toekomst willen behouden mits u in twee situaties gebruik maakt van uw bevoegdheid een maatwerkvoorschrift in het kader van het Activiteitenbesluit op te leggen".

"Per bestemmingswijziging is aan de hand van deze informatie aan betrokken ondernemers uitvoerig uitgelegd wat dit voor de ontwikkelingsmogelijkheden van hun bedrijfsspercelen betekent. Daarna hebben ze aangegeven, dat zij zich niet gehinderd voelen in de ontwikkeling van hun bedrijf, en een verklaring te ondertekend zoals bedoeld in de toelichting. Dat laatste is gedaan uit oogpunt van procesefficiëntie; niet omdat ik dat deel van deze toelichting verbindend acht".

(einde citaat)

De gemeente heeft aangeboden een informerende bijeenkomst te organiseren. De adviseur heeft de gemeente in reactie daarop geïnformeerd dat alle ondernemers van De Stripe voldoende duidelijk is wat de bestemmingsplanwijziging voor hun bedrijf betekent en er geen behoefte is aan verdere toelichting.

De adviseur heeft met alle ondernemers van De Stripe gesprekken gevoerd. Met de ondernemers van De Stripe 4 en Reidtugel 5a is, in verband met hun weigering om een verklaring van geen bezwaar te tekenen, specifiek over hun bedrijfs situatie overlegd. In de brief horend bij de aanvraag (10 december 2015) wordt door de adviseur ingegaan op deze specifieke situaties:

De ondernemer van Reidtugel 5a heeft impliciet aangegeven dat, nu er maatwerkvoorschriften zijn opgelegd, hij in kan stemmen met de te realiseren bedrijfswoning op het aangrenzende perceel.

In overleg met de ondernemer van De Stripe 4 zijn de toekomstige ontwikkelingen op het bedrijfssperceel vastgesteld. Rekening houdend met de omvang van het perceel is als milieuhygiënisch maximale toekomstige ontwikkeling het bouwen van kleinere stalen bootjes vastgesteld, vergelijkbaar met categorie 3.1 van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. De fysieke en niet de milieuhygiënische begrenzingen zijn hier bepalend

voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De ondernemer van De Stripe 22 heeft hiermee ingestemd. Op basis van een ruime invulling van dit uitgangspunt is de geluidsbelasting in deze toekomstige situatie op de aangevraagde bedrijfswoningen bepaald. Uit de meting blijkt dat zowel de etmaalwaarde als de maximale niveaus onder de toegestane grenswaarden blijven.

Voortschrijdend inzicht resulteerde er in dat de ondernemer van De Stripe 22 toch graag alle mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt, wilde behouden. Er is gezocht naar een mogelijkheid om deze zekerheid te bieden. In de tussentijd kwam het verzoek van de adviseur om de aanvraag aan te passen. De ondernemer van De Stripe 18 vroeg om de locatie van de bedrijfswoning te wijzigen. De afstand tot De Stripe 22 werd daarmee zodanig dat er geen sprake meer is van enige belemmering. Aanvullend akoestisch onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat de gewijzigde locatie niet tot gevolg heeft dat er sprake is van het doen van onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de overige naastgelegen gronden (bijlage 2).

De door It Fryske Gea en Annage ingediende verzoeken om maatwerkvoorschriften op te leggen zijn inmiddels eveneens vergund.

Conclusie: gelet op de door de aangrenzende ondernemers getekende verklaring, de toelichting daarop van de kant van de gemeente en van de adviseur en de aanvullende informatie in de brief van de adviseur is voor alle betrokkenen inzichtelijk wat de wijziging behelst en is door de adviseur duidelijk gemaakt dat voldaan kan worden aan het vereiste dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gelet op de ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is het aanvaardbaar om mee te werken aan het wijzigingsverzoek mits ook voldaan wordt aan de overige voorwaarden:

De overige voorwaarden in het bestemmingsplan:

In artikel 43 Algemene Wijzigingsregels onder 4.3.1.e staan de volgende voorwaarden:

de aanduiding "bedrijfswoning" wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "Wetgevingszone – wijzigingsgebied 4".

Beoordeling: alle aangevraagde bedrijfswoningen bevinden zich binnen genoemde Wetgevingszone.

de aanduiding "bedrijfswoning" wordt aangebracht mits:
ten behoeve van een bedrijf dat is genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

Beoordeling:

De activiteiten zoals opgenomen in de melding en zoals vermeld in de aanvraag inclusief de gegevens in het onderzoeksrapport bieden voldoende basis om te concluderen dat de betreffende bedrijven vallen onder bedrijfscategorie 3.1 of lager.

de aanduiding "bedrijfswoning" wordt aangebracht mits:
voor het bouwen van de bedrijfswoning en de daarbij behorende gebouwen en overkappingen de volgende regels (samengevat) gelden:

- wordt gebouwd binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning"
- een maximale oppervlakte heeft van 150 m²
- inpandig wordt gerealiseerd

Beoordeling:

de aanduidingen zijn op de plankaart aangegeven binnen bouwvlakken. Binnen het bouwvlak mag een woning met een maximale oppervlakte van 150 m² gerealiseerd worden.

Uit de aangeleverde bouwtekeningen blijkt dat de oppervlakte van de bedrijfswoningen maximaal 150 m² is en dat deze inpandig worden gerealiseerd.

Om de bedrijfswoningen daadwerkelijk te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig. Op dat moment wordt getoetst aan de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Algemene criteria

In artikel 43.2 van het bestemmingsplan 'Earnewâld 2013' worden de algemene criteria genoemd waaraan geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan. Op de milieusituatie en de woonsituatie is in het voorgaande ingegaan. In hoofdstuk 4 wordt op de archeologische waarden, de cultuurhistorische en de natuurwaarden ingegaan. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt dat er wat betreft voornoemde criteria geen sprake is van onevenredige afbreuk. Voor het straat- en bebouwingsbeeld geldt dat er sprake is van een bestaand beeld met bedrijfsgebouwen. Vier van de te realiseren bedrijfswoningen worden in deze bestaande bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Voor twee geldt dat deze in nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Voor alle bedrijfswoningen geldt dat deze dienen te worden gerealiseerd binnen de bestaande regelgeving (maximale hoogte). Derhalve is er geen sprake van onevenredige afbreuk aan het straat en bebouwingsbeeld op het bedrijventerrein 'De Stripe'. Gezien het feit dat de bedrijfswoningen worden gerealiseerd op een bestaand bedrijventerrein worden ook de landschappelijke waarden niet onevenredig aangetast. Voor de verkeersveiligheid, de ontsluitingssituatie en de parkeersituatie geldt dat het aantal verkeersbewegingen niet of in zeer geringe mate zal toenemen waarbij de bestaande ontsluitingssituatie blijft bestaan en parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Ook hier is daarom de conclusie gerechtvaardigd dat er aan deze situaties geen onevenredige afbreuk wordt gedaan. De algemene criteria staan derhalve toepassing van de wijzigingsbevoegdheid door het college niet in de weg.

4 Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat het verzoek past binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

Naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid dient er ook rekening te worden gehouden met de volgende omgevingsaspecten: ecologie, archeologie, bodemgesteldheid, water, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit. Deze aspecten komen in dit hoofdstuk aan bod.

1 Ecologie

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is daarin een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. Dat betreft de inheemse dieren en planten die genoemd worden in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en vrijwel alle vogels op grond van de Vogelrichtlijn.

Voor toekomstige activiteiten, handelingen of projecten die mogelijk een negatief effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelen, moet door het bevoegd gezag beoordeeld worden of een vergunning in het kader van de natuurbeschermingswet nodig is.

Ecologische situatie

Het wijzigingsplan staat het bouwen van 6 (bedrijfs)woningen binnen de (bestaande of toekomstige) bedrijfsgebouwen toe. Rond de gebouwen ligt verharding, grasland en een open waterverbinding met de omgeving.

Aan de noordwestzijde van het bedrijventerrein De Stripe ligt op 30 m afstand het Natura 2000 gebied de Alde Feanen. Een bosstrook van 15 m, een sloot en een asfaltweg (Feantersdyk) vormen de scheiding. In het meest nabij gelegen deelgebied, het Wikelslân, gelden instandhoudingsdoelen voor de habitat Hoogveenbossen en de soorten Meervleermuis, Grote en Kleine modderkruiper en een aantal broedvogels en niet-broedvogels. Het (concept) Beheerplan Alde Feanen geeft aan, dat over het voorkomen van de Grote modderkruiper en de Meervleermuis te weinig bekend is. Het instandhoudingsdoel voor de Hoogveenbossen wordt als gunstig beoordeeld.

De meest recente inventarisatie van beschermde soorten (Altenburg en Wijmenga, november 2014) geeft verder nog de Heikikker, de Gevlekte witsnuitlibel en de Groene glazenmaker aan.

Ecologische beoordeling

In en bij het water zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor doelsoorten van de Alde Feanen of door de Flora- en faunawet beschermde soorten. Door de permanente bewoning kan de mate van verlichting van de omgeving toenemen. Meervleermuizen, die in het donker jagen zijn gevoelig voor verstoring door kunstlicht, maar hun aanwezigheid in het plangebied is niet bekend en ook niet erg waarschijnlijk, omdat de omgeving veel geschikter is om te foerageren. Een verblijfplaats op het bedrijventerrein is niet bekend, maar is wel mogelijk. Meervleermuizen verblijven vanaf het voorjaar tot de winter in rustige (onbewoonde) donkere ruimtes aan de zuid- of westkant van gebouwen. De afmetingen van deze ruimtes varieert van een kerkzolder tot en spouw tussen 2 muren of gevelbedekking. Als dergelijke ruimtes gebruikt worden om tot bedrijfswoning te verbouwen is een nader onderzoek noodzakelijk. Voor de winterslaap zoeken de vleermuizen koude vochtige ruimten zoals grotten en kelders.

Voor de vogelsoorten is geen geschikte broed- of verblijfsgellegenheid op het terrein te vinden. De Heikikker en beide soorten libellen komen voor in moerasvegetaties, maar omdat die in het plangebied ontbreken is hun aanwezigheid onwaarschijnlijk.

Conclusie: mits er geen verblijfsplaatsen van meervleermuizen gebruikt worden voor de te bouwen bedrijfswoningen, is er geen vergunning van de Natuurbeschermingswet en/of geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig (bijlage 3).

Aanvullend onderzoek (bijlage 4) heeft duidelijk gemaakt dat de gebouwen waarin via dit wijzigingsplan in pandig een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd, ongeschikt zijn als verblijfplaats voor meervleermuizen. Het aanvullend onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit wijzigingsplan). Vanwege de gewijzigde locatie van de bedrijfswoning op het perceel Stripe 18 heeft het onderzoeksbureau meegedeeld dat dit geen gevolgen heeft voor de in het aanvullende onderzoek opgenomen conclusie (de gespreksnotitie is als bijlage 5 toegevoegd bij het aanvullend onderzoek).

2 Archeologie en cultuurhistorie

2.1 Archeologie

Het belang van de bescherming van de archeologische waarden is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valletta' (ook wel 'Verdrag van Malta'). In Nederland zijn de uitgangspunten van dit Verdrag geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, september 2007). Op grond van de Wamz dient bij de voorbereiding van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen aandacht te worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden.

De provincie Fryslân heeft de archeologisch waardevolle gebieden opgenomen op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Dit is een advies- /verwachtingenkaart.



Fragment FAMKE-kaart ijzertijd – middeleeuwen

'De Stripe' ligt in een gebied waarvoor voor de periode ijzertijd – middeleeuwen karterend onderzoek 3 wordt vermeld. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd – middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn.

De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Voor de steentijd wordt karterend onderzoek 2 (bruingeel) of karterend onderzoek 3 (geel) geadviseerd voor respectievelijk ingrepen van meer dan 2500 m2 en 5000 m2. In het voorliggende wijzigingsplan is geen sprake van dergelijke grote ingrepen. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Behalve in de Wamz is het wettelijk kader voor de bescherming van gebouwde monumenten en archeologische vindplaatsen vastgelegd in de wetgeving voor verschillende beleidsterreinen waaronder in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro is nader uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Bro zijn o.a. bepalingen over het bestemmingsplan en de kosten van archeologisch onderzoek opgenomen. In artikel 3.1.6 Bro staat dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Bovenstaand is op de archeologische waarden ingegaan. Voor het gebied waarop deze wijziging betrekking heeft geldt, dat er zich geen cultuurhistorische waarden bevinden.

Bodemonderzoek was noodzakelijk in verband met de bestemmingsplanwijziging en de bouwgrondverklaring ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw- of in pandige plannen op een viertal locaties (bijlage 6).

Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Vanwege de licht verhoogde parameters in het grondwater en/of de bovengrond, dient formeel gezien voor alle vier de deellocaties de onderzoekshypothese voor een onverdachte locatie te worden verworpen.

Geconcludeerd kan worden dat alle vier de locaties niet geheel vrij zijn van verontreinigingen. Gezien het slechts overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde betreft, is aanvullend onderzoek naar de verhoogde parameters niet noodzakelijk. Gesteld kan worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging van alle vier de deellocaties aan de Stripe en de nieuwbouwplannen ter plaatse van drie van deze deellocaties.

Benadrukt moet worden dat het onderzoek een verkennend karakter heeft en de mogelijkheid bestaat dat lokale afwijkingen in bodemsamenstelling en/of bodemkwaliteit binnen de onderzoekslocatie aanwezig kunnen zijn. Tijdens de uitvoering van grondwerkzaamheden dient men hier alert op te zijn.

De conclusie van de gemeente t.a.v. het bodemonderzoek is dat er naar aanleiding daarvan geen vervolgstappen nodig zijn en dat de conclusies van het adviesbureau kunnen worden overgenomen.

Vanwege de gewijzigde locatie van één van de bedrijfswoningen is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 7). De conclusie daarvan is dat er ook hier geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie.

4 Watertoets

Voor de wijziging van het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd (wateradvies bijlage 8). Hieruit is naar voren gekomen dat voor dit plan de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Redenen hiervoor zijn dat in de buurt van het plangebied een rioolgemaal en een regionale kering liggen en dat het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m².

Veilig/regionale kering

De regionale kering beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De regionale kering heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. De kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd blijven. Langs de regionale kering ligt een beschermingszone van 5 meter. Deze is nodig voor het beheer en onderhoud aan en bescherming van de kade. Het is niet toegestaan om werken uit te voeren aan de kade of in de beschermingszone. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de beschermingszone van de Regionale kering is een watervergunning nodig. Naar verwachting heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed op de regionale kering.

Voldoende/Peilbeheer

Drooglegging:

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Wetterskip Fryslân adviseert voor bebouwing met een kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding wordt een drooglegging van 0,70 m geadviseerd.

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met het boezempeil van -0,52 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +0,35 m NAP en de +0,50 m NAP.

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Er moet daarom rekening worden gehouden met hoog water in het kader van regionale wateroverlast. Het bijbehorende maatgevend boezempeil is hier -0,00 m NAP. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen.

In dit geval is de droogleggingsnorm de strengste norm. Wetterskip Fryslân adviseert om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.

Grondwateronttrekking

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig.

Compensatie toename verhard oppervlak

Als gevolg van de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met meer dan 200 m². Wanneer een terrein onverhard is kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af. Hierdoor wordt het oppervlaktewater extra belast. Wetterskip Fryslân heeft een verbod opgenomen in de Keur voor de toename van verhard oppervlak met meer dan 200 m². Er wordt vrijstelling op dit verbod gegeven wanneer voor een plan een wateradvies is afgegeven en de uitvoering van de compensatie geschiedt conform het wateradvies. In dat geval is voor de realisatie van het verhard oppervlak geen watervergunning nodig.

Het verhard oppervlak neemt door de realisatie van het plan toe. Aan de Stripe 18–20 worden twee nieuwe botenhuizen gebouwd met een inpandige woning. Aan de Stripe 8 wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd met een inpandige woning. Aan de Stripe 6 wordt de bestaande loods vervangen door een nieuwe (grotere) loods met een inpandige woning. Omdat er ten tijde van het opstellen van dit wateradvies niet bekend is met hoeveel vierkante meter het verhard oppervlak exact toeneemt, kan Wetterskip Fryslân niet aangeven hoe een eventuele toename aan verharding gecompenseerd moet worden. Voor het realiseren van het verhard oppervlak is daarom een watervergunning nodig.

5 Geluid

Voor een goede leefbaarheid en daarmee een goede ruimtelijke ordening mag op basis van de Wet Geluidhinder, de gevelbelasting van een woning op grond van het wegverkeerslawaaï 48 dB(A) bedragen. Om te beoordelen of hieraan kan worden voldaan, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat als gevolg van de Feantersdyk de voorkeurswaarde van 48 dB(A) op de bedrijfswoning De Stripe 2 wordt overschreden ter plaatse van de zijgevel (noordwestgevel). De maximaal te ontheffen grenswaarde wordt niet overschreden. Op de overige bedrijfswoningen binnen de zone van de Feantersdyk wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. Het verzoek aan het college om een hogere grenswaarde vast te stellen voor De Stripe 2 wordt tegelijk met dit wijzigingsplan ter inzage gelegd.

6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In de directe nabijheid van het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen voor. Vanuit de invalshoek externe veiligheid is er geen belemmering voor de wijziging van de bestemming op deze locatie. Andersom vormt de voorgestane ontwikkeling geen belemmering voor de externe veiligheid.

7 Luchtkwaliteit en geurhinder

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus aan luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren

voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de gemeente Tytsjerksteradiel vindt op dit moment geen overschrijding van de grenswaarden plaats. De functiewijziging waarbij woonfuncties worden toegestaan op bedrijventerrein 'De Stripe' en verlaging van de bedrijfscategorie op de percelen waarop een woonfunctie wordt toegestaan leiden eerder tot een verbetering dan tot een verslechtering van die luchtkwaliteit.

8 Conclusie

Gelet op de omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor de planvorming. Het plan is in die zin uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5 Toelichting op de regels

Het wijzigingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein "De Stripe" gelegen aan de Feantersdyk te Earnewâld.

Van toepassing is, behalve de gebruikelijke inleidende en algemene regels, de regels voor de bestemming 'Bedrijventerrein – 3'. Deze bestemming ligt op het gehele bedrijventerrein "De Stripe".

De wijziging betreft het binnen deze bestemming aanbrengen van zes aanduidingen "bedrijfswoning" (bw). Deze aanduidingen worden in een bouwvlak geplaatst waarbinnen de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd. Voor het bouwvlak is niet uitgegaan van het standaardbouwvlak van 10 x 15 m² maar is er voor gekozen om de bouwvlakken te laten overeenkomen met de ten behoeve van deze procedure aangeleverde bouwplannen omdat deze bouwplannen eveneens de basis vormen voor de uitgevoerde geluidsonderzoeken. Met het overnemen van deze begrenzing komen de afstanden die in de geluidsonderzoeken zijn opgenomen, overeen met de toekomstige feitelijke situering van de bedrijfswoningen.

Tevens is ter plaatse van de percelen waar de aanduiding "bedrijfswoning" (bw) is aangebracht, de aanduiding "bedrijf van categorie 3.2 uitgesloten" (-b=3.2) aangebracht. Het aanbrengen van de aanduiding "bedrijfswoning" is op grond van de regels namelijk alleen toegestaan voor bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1. Deze voorwaarde is met het aanbrengen van de aanduiding "bedrijf van categorie 3.2 uitgesloten" vertaald in de regels. Voor de begrenzing van deze aanduiding is de eigendomsgrens aangehouden.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

1 Economisch

Van gemeentewege zullen geen voorzieningen worden getroffen naar aanleiding van deze functiewijziging. Eventuele planschade kan worden verhaald op de initiatiefnemers. Er is derhalve geen reden voor het vaststellen van een exploitatieplan. Dit is alleen nodig wanneer de kosten niet verhaald kunnen worden.

2 Maatschappelijk

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van @@@ gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn @@@ zienswijzen binnengekomen.