

**Bestemmingsplan "Tytsjerk, Súderein 5
(wijziging bestemming "woondoeleinden" in
"bedrijfsdoeleinden")"**



2012

NL.IMRO.0737-06BP11

versie: {...}
datum: {...}
auteur: {...}
afdeling: {...}
stuknummer: {...}

Toelichting

Bestemmingsplan "Tytsjerk, Súderein 5 (wijziging bestemming "woondoeleinden" in "bedrijfsdoeleinden")"

1 Inleiding

Op 23 september 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Tytsjerk-zuid 2010" vastgesteld. Hierbij speelde het verzoek van de heer Postma om zijn auto- en aircoreparatiebedrijf te vestigen op het perceel Súderein 5 in Tytsjerk. De gemeenteraad wilde dit verzoek meenemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat dit juridisch gezien niet meer mogelijk was heeft de portefeuillehouder aangegeven zich voor dit bedrijf in te spannen en de mogelijkheden voor een planherziening (klein bestemmingsplan) te onderzoeken.

Er zijn vervolgens meerdere gesprekken gevoerd tussen de aanvrager en zijn adviseur en de betrokken ambtenaren met als doel hoe we de jonge ondernemer het beste kunnen helpen en wat de mogelijkheden op het perceel Súderein 5 in Tytsjerk zijn.

Om een goede beoordeling te kunnen maken voor de bedrijfsvestiging in het kader van de milieuregelingen, provinciaal beleid en de economische uitvoerbaarheid heeft de aanvrager bedrijfsgegevens verzameld en aangeleverd. De resultaten van de aangeleverde gegevens waren dat vestiging van het bedrijf met een minimale omvang, aan de noordelijke rand van het perceel, mogelijk is binnen de milieueisen. Uit een eerste gesprek met de provincie bleek echter dat er voor een dergelijk bedrijf op deze locatie geen mogelijkheden zouden zijn. In het laatste gesprek met een provinciaal ambtenaar kwam naar voren dat bedrijfsvestiging beleidsmatig mogelijk is wanneer het bedrijf voldoet aan de uitgangspunten voor een kwaliteitsarrangement (Streekplan Fryslân).

Zowel de provinciale als gemeentelijke ambtenaren hebben het advies aan de heer Postma gegeven om elders een geschikte locatie te zoeken omdat het perceel Súderein 5 erg beperkend is voor een ondernemer, vanwege de korte afstand tot woningen (milieueisen). De ondernemer kan nu wel kleinschalig met allerlei beperkingen gaan beginnen maar heeft voor de toekomst geen uitbreidingsmogelijkheden. Desondanks heeft de heer Postma besloten te gaan voor Súderein 5.

Om planologisch medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

In hoofdstuk 2 wordt het planologische beleidskader geschetst op gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 en 6 komen achtereenvolgens de juridische planopzet en de uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

Aan het betreffende perceel is in het geldende bestemmingsplan "Tytsjerk-zuid 2010" de bestemming "woondoeleinden" toegekend. Het bestemmingsplan bevat geen ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid waardoor toch medewerking aan de gevraagde activiteit kan worden verleend. Er kan alleen medewerking worden verleend via een herziening van het bestemmingsplan.

Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Naast de kwaliteit van de ruimte staat de wisselwerking tussen steden en platteland centraal. De provincie zet in op een concentraties van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland.

Bij het streven naar een vitaal platteland wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen binnen de plaatselijke verhoudingen en kwaliteiten van het gebied. Er wordt getracht een duurzaam sociaal-economisch ontwikkelingsperspectief voor het platteland te vinden, met behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

De vitaliteit van het platteland krijgt een extra impuls. Dit kan door nieuwe vormen van wonen, werken en recreëren en verzorging proactief te combineren met het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing, het afronden en opknappen van onsamenhangende bebouwing en met nieuwe landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Er wordt gezocht naar een zogenaamd "kwaliteitsarrangementen" in het landelijk gebied waar deze koppeling in zit.

Bij kwaliteitsarrangementen hanteert de provincie de volgende algemene principes:

- Ruimtelijke kwaliteitsverbetering staat voorop. De functies passen gezien hun aard, schaal en uitstraling in de karakteristiek van het landelijk gebied en voegen daaraan nieuwe kwaliteiten toe. Dit kan per landschapstype verschillen;
- Kwaliteitsarrangementen dragen bij aan de vitaliteit van het platteland;
- Er is een zichtbare koppeling tussen de sociaal-economische functie en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- Extra woningbouw als onderdeel van kwaliteitsarrangementen past binnen de kaders. Gemeenten reserveren hiervoor voldoende woningbouwcapaciteit. Bij uitzondering zetten wij knelpunten de vrij beschikbare woningbouwruimte in als het gaat om zeer bijzondere projecten, met een maximum per gemeente;
- Kwaliteitsarrangementen hebben in relatie tot het onderliggende wegennet geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking en veroorzaken geen extra milieubelasting;
- Kwaliteitsarrangementen leveren geen beperkingen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving;
- Gemeenten stellen hoge eisen aan beeldkwaliteit. Ook is er aandacht voor erfgoed, zowel als te behouden factor als inspiratiebron voor ontwikkeling.

Hierbij wordt gedacht aan de volgende voorbeelden:

- hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing;
- verbetering van bebouwingslinten en bebouwingsclusters;
- recreatieve kwaliteitsverbetering;
- verplaatsing van agrarische bedrijven om maatschappelijk gewenste doelen te realiseren;
- grootschalige combinaties van sociaal-economische impulsen en ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

Gemeentelijk beleid

Het gebruik van vrijkomende bebouwing voor bewoning achten wij in het belang van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied. De bewoning vindt vaak plaats in combinatie met het uitoefenen van bedrijvigheid of van hobby's, zoals het houden van paarden of andere dieren of het telen van gewassen. Voorzover de hiervoor benodigde bebouwing al aanwezig was, kan deze hiervoor worden gebruikt en soms dient de bebouwing hierop te worden aangepast.

3 Beoordeling

3.1 Ontstaansgeschiedenis bestaande situatie

Bestaande bebouwing

In 1938 liet Simon Postma sr. een woonhuis met bedrijfsgebouw bouwen voor het uitoefenen van een transportbedrijf. In 1950 werd het bedrijf uitgebreid met nog twee bedrijfsgebouwen.

Eerste bedrijfsgebouw

De eerste loods is traditioneel gebouwd, licht maar met halfsteens buitenmuren. In de muren zaten oorspronkelijk houten deuren welke zijn vervangen door tweedehands aluminium roldeuren. De noord- en zuidgevel zijn bekleed met stalen damwanden. Verschillende kozijnen zijn wel vervangen maar verkeren in een slechte staat van onderhoud. Isolatietechnisch is geen enkele voorziening getroffen. De oorspronkelijke asbestplaten dakbedekking zijn door de jaren vervangen door nieuwe en gebruikte dakplaten.

Het tweede en derde bestaande bedrijfsgebouw

Door de groei van het bedrijf heeft de toenmalige eigenaar in 1950 zijn bedrijfspand uitgebreid met twee nieuwe loodsen. Daartoe werden er zogenaamde "Utleech" loodsen met lessenaardaken aan vast geknoopt. Deze zijn gebouwd met veel te weinig afschot om toch hoogte te houden. De ooit aangebrachte stalen ramen zijn grotendeels verrot en deels vervangen door houten kozijnen. Ook deze zijn ondertussen verrot. Ook de hierin vervatte isolerende beglazing heeft zijn werking helemaal verloren, door o.a. lekkage. De bestaande betonvloer (dikte 80 mm.) die gelegd is op een onderlaag van ongeveer 200 mm. zand is gescheurd. De tweede hands roldeur bestaat uit aluminium segmenten. De verwarming van loods 1 en 2 bestaat uit met olie gestookte kachels. De derde loods is een samenstel van één halfsteens muur en een aantal schotten. Later zijn de schotten, oost- en westgevel, vervangen door stalen damwandplaten. De vloer bestaat uit straatsteen. Er is geen verwarming aanwezig.

Door bovenstaande ontwikkelingen bevindt het voormalige bedrijfspand op het perceel Súderein 5 te Tytsjerk zich in een desolate toestand. Door het ontbreken van onderlinge samenhang en gebruik van diverse soorten nieuw en oud materiaal is dit pand een dissonant in de directe omgeving.

Bouwplan

De bestaande bedrijfsgebouwen zullen worden vervangen door één nieuw gebouw ten behoeve van een bedrijf dat gespecialiseerd is in auto- en aircotechnieken. Dit gebouw is, qua oppervlakte, kleiner dan alle bestaande bijgebouwen gezamenlijk. De nieuwe zwaar geïsoleerde vloer zal worden voorzien van vloerverwarming. De wanden zullen bestaan uit 100 mm dikke zwaar geïsoleerde wandpanelen. Het dak zal bestaan uit stalen dakplaten, waarop eerst een isolerende laag wordt aangebracht, bijvoorbeeld 100 mm. polyurethaan en gevolgd door dakbedekking van bijvoorbeeld Derbygum. De daglichttoetreding zal in ruime mate aanwezig zijn, waarbij isolerende beglazing zal worden gebruikt met een hoge waarde. Hierbij hoort ook een goede technische installatie, waardoor binnen dit geheel een grote besparing tot stand komt met betrekking tot het energieverbruik. Deels zal het oorspronkelijke beeld worden bewaard door naast de bedrijfswoning ook de kapvorm van de eerste bestaande bedrijfsloods te handhaven. Dit laatste wel in iets grotere vorm door de nokrichting te wijzigen van noord/zuid naar oost/west.

De bestaande verharding aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing zal worden verwijderd, waarna er een tuin zal worden aangelegd met grasperken en beplanting. De nieuwe uitrit zal aan de noordkant van het perceel langs de erfgrans worden aangelegd.

3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

Het aangewezen instrument om het voorgestelde project Súderein 5 te Tytsjerk te realiseren is een kwaliteitsarrangement in het kader van het streekplan. Er is hier immers sprake van een verbetering van de kwaliteit van de ruimte nu de oude bedrijfsgebouwen worden vervangen. Voorwaarde is dat de functie van auto- en aircotechnieken binnen de bedrijfsgebouwen zal plaatsvinden. Daarmee past dit qua aard, schaal en uitstraling in het karakter van het landelijk gebied. Door het toestaan van bovengenoemd bedrijf zal het onderhavige gebied meer vitaliteit krijgen. Door de oude desolate gebouwen te slopen ten faveure van een nieuw bedrijf, wordt de koppeling tussen de sociaal-economische functie en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zichtbaar.

3.3 Functionele inpasbaarheid

Het nieuwe bedrijf zal geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking veroorzaken en levert geen beperkingen op van de ontwikkelingsmogelijkheden van het aangrenzende agrarische bedrijf.

3.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat het verzoek past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

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.

4.1 Ecologie

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van wilde diersoorten 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.

Er is een Quick scan Flora en Faunawet (zie bijlage 1) op het perceel gedaan. De conclusie en aanbevelingen zijn als volgt.

Conclusie

Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen plant- of diersoorten aangetroffen uit de tabellen 1 t/m 3. Er zijn geen nesten of aanduidingen van nesten gevonden van vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd. Voor de beoogde ontwikkelingen bestaan geen belemmeringen vanwege het voorkomen van beschermde plant- of diersoorten in het plangebied zelf.

Aanbevelingen

Het is aan te bevelen om de sloop- en/of bouwwerkzaamheden (waaronder ook verstaan het bouwrijp maken van het terrein) niet te laten aanvangen in het broedseizoen. Dit om eventuele verstoring van broedvogels met zekerheid te voorkomen.

4.2 Archeologie

In 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Samen met de in 2007 gewijzigde Monumentenwet heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed daarmee een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit is vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die in september 2007 in werking is getreden.

Voor de Monumentenwet is door de WAMZ gewijzigd en gaat nu concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden. Om dit te op een eenvoudige wijze te kunnen beoordelen heeft de provincie Fryslân de Friese Archeologische Monumentenkaart Kaart Extra (FAMKE) ontwikkeld.

Volgens de FAMKE is het advies voor de periode Steentijd – Bronstijd voor deze locatie onderzoek bij grote ingrepen. Van deze gebieden bestaat het vermoeden dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. En uitzondering wordt daarom gemaakt voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare, die bijvoorbeeld betrekking heeft op de aanleg van een complete woonwijk.

Voor de periode Middeleeuwen is het advies volgens de FAMKE onderzoek 3. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisjesterpjes 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 daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

Het betreffende perceel is ca. 1700m² groot. Gelet op het voorgaande is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Indien er tijdens graafwerkzaamheden toch onverwachte archeologische resten worden aangetroffen blijft in alle gevallen nog altijd een wettelijke meldingsplicht voor archeologische vondsten gedaan.

4.3 Bodemonderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek gedaan (zie bijlage 2) ter plaatse van het perceel aan de Súderein 5 in Tytsjerk. De conclusie uit het onderzoek is als volgt.

Conclusies en aanbevelingen

Voor het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het perceel aan de Súderein 5 in Tytsjerk, zijn voor de geanalyseerde parameters de volgende gehalten en concentraties gemeten.

- In één mengmonster van de bovengrond (boring 1 + 4 + 5 + 6; 0/0,2–0,5/0,7 m –mv) is voor minerale olie een licht verhoogde gehalten gemeten. In het andere mengmonster van de bovengrond (boring 7 + 8 + 9 + 13; 0/0,3–0,5 m –mv) zijn voor baïum, cadmium, lood, zink, PAK-10 en PCB's licht verhoogde gehalten (t.o.v. de achtergrondwaarde of detectiegrens) gemeten;

- in het mengmonster van de ondergrond (boring 1 + 2; 0,5/0,7-2,0 m -mv) zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten (t.ov. de achtergrondwaarde of detectiewaarde) gemeten;
- in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn voor barium en xylenen licht verhoogde concentraties gemeten. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde concentraties (t.o.v. de streefwaarde of detectiewaarde) gemeten.

Op basis van het verhoogd gemeten gehalten en concentraties dient de hypothese, een verdachte locatie, te worden aangenomen.

Verhoogd gemeten gehalten in de bovengrond

De licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, lood, zink, PAK-10 en PCB's in de bovengrond zijn mogelijk te relateren aan de puinresten ter plaatse van de boringen. Het licht verhoogde gehalte aan minerale olie wordt vermoedelijk veroorzaakt door de (voormalige) opslag en het gebruik van oliehoudende producten en chemicaliën. De gemeten gehalten zijn echter dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde) dat aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

Verhoogd gemeten concentraties grondwater

De licht verhoogde concentratie aan xylenen wordt mogelijk veroorzaakt door de (voormalige) opslag en het gebruik van oliehoudende producten en chemicaliën op de locatie. De licht verhoogde concentratie aan barium heeft vermoedelijk een natuurlijke oorsprong. De gemeten concentraties in het grondwater zijn echter dusdanig (alleen overschrijdingen van de streefwaarde) dat een aanvullend onderzoek naar deze parameters volgens de Wet Bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

Asbestinspectie

Uit de asbestinspectie van de bodem blijkt het volgende:

- ter plaatse van acht boringen zijn puinresten aangetroffen;
- ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn op het maaiveld, in de contactzone en ondergrond geen asbesthoudende materialen aangetroffen.

Resumerend

Hoewel voor enkele parameters licht verhoogde gehalten en/of concentraties zijn gemeten, kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding milieuhygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van de locatie.

4.4 Watertoets

Voor het onderhavige plan is een digitale watertoets aangevraagd. Het plan heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding en de afvalketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een ton op, gebruik grasstenen (open bestrating) voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron van vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere gebouwen minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een medling worden gedaan. Voorbeelden zijn:

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronneringen)'
- het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater'
- het toepassen van grond in een watergang,
- het graven of dempen van sloten'
- de aanleg van dammen of duikers.

Meer informatie hierover is te vinden op de website www.wetterskipfryslan.nl/waterwet.

Koude- en warmteopslag

Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem wijst het Waterschap er op dat hiervoor contact op dient te worden genomen met de provincie Fryslân.

4.5 Wet geluidhinder

Uit de berekening (zie hieronder) blijkt dat ruimschoots aan de norm van 50dB(a) wordt voldaan.

Op basis van de door inrichtinghouder aangeleverde gegevens aangaande werkzaamheden en vervoersbewegingen van en tot diens perceel hebben wij een indicatieve geluidsberekening uitgevoerd.

In de berekening is rekening gehouden met het inwerking zijn van de inrichting in de dagperiode (7:00 – 19:00 uur). De activiteiten uit de berekening bestaan uit een aantal vervoersbewegingen die maximaal gedurende de aangegeven tijdsduur op het terrein voorkomen, in deze 2 zware vrachtwagens tot 10 km per uur, 4 bestelwagens en 7 personenenauto's. Daarnaast is rekening gehouden met het geluid afkomstig van het bewerken van auto's gedurende 8 uren per dag en het toepassen van voorzieningen als slijptol en compressor. Op basis van de meegenomen activiteiten achten wij de situatie representatief met hetgeen door aanvrager is aangegeven. Op basis van de indicatieve berekening blijkt dat verwacht wordt dat aan de gestelde geluidsnormen kan worden voldaan. Het verplicht stellen van een akoestisch onderzoek achten wij dan ook op basis de uitgevoerde indicatieve berekening niet noodzakelijk. Er is geen reden ten aanzien van het punt geluid af te zien van medewerking.

Gebruikersnaam: Gemeente Tytsjerksteradiel
 Bedrijf: Postma autoreparaties Suderein 5 te Tytsjerk
 Beoordelingspunt:
 Beoordelingshoogte h_z [m]: 1,5
 Bodem ontvangergebied B_z :
 Gevelreflectie C_g :

geluidbron	bronsterkte	correctie	bron-	aantal	afstand	ligging	bedrijfsduur per bron			imm. niv.	langtijdgem. deelgeluidniveau			$L_{Aeq,T}$ [dB(A)]
	L_w [dB(A)]	bronsterkte [dB(A)]	hoogte h_b [m]	bronnen n [-]	r_i [m]	bron	dag [uren]	avond [uren]	nacht [uren]	$L_i - C_m$ [dB(A)]	dag [dB(A)]	avond [dB(A)]	nacht [dB(A)]	
personenauto	90		1,5	14	50,0	afgesch.	0,02			44,9	17,1			
bestelauto	95		1,5	8	50,0	afgesch.	0,02			47,5	19,7			
zware vrachtwagen tot 10 km/u	103		1,5	4	50,0	afgesch.	0,02			52,5	24,7			
grote sliipschijf op metaal	116		1,5	1	30,0	afgesch.	0,05			66,1	42,3			
mobiele compressor 5 m3/min	97		1,0	1	30,0	afgesch.	2,00			46,2	38,5			
Autoreparatie overige	90		1,5	1	30,0	afgesch.	8,00			40,1	38,3			
						afgesch.								
						afgesch.								
						afgesch.								
langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Aeq,T}$ [dB(A)]											44,9			44,9 (d)

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Risicobronnen

Binnen of buiten het bestemmingsplangebied zijn geen risicobronnen aanwezig en/of gepland waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over objecten/bestemmingen in het plangebied lopen waar mensen kunnen verblijven.

De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het plan. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden kan worden geconcludeerd dat een overschrijding van de grenswaarden niet te verwachten is.

4.8 Conclusie

Uit het vooraande kan worden geconcludeerd dat de omgevingsaspecten geen belemmeringen opleveren voor het voorliggende bestemmingsplan.

5 Toelichting op de regels

Met dit bestemmingsplan wordt aan het perceel Súderein 5 te Tytsjerk de bestemming "Wonen – A1 (vrijstaande woningen)", "Tuin" en "bedrijf-2" toegekend. In de planregels is bepaald dat het perceel dezelfde bestemming behoudt met uitzondering van de loods voor het nieuw te vestigen garagebedrijf. De loods krijgt een toegesneden bouwvlak met de bestemming "bedrijf-2". Hiermee wordt het bedrijf op maat inbestemd. In de toelichting is al aangegeven dat het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheid heeft. Dit is ook vertaald in de planregels.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economisch

Het planologisch regelen van een nieuw bestemmingsplan is op verzoek van een private partij. Met de aanvrager is een planschade overeenkomst gesloten.

Voor wat betreft de levensvatbaarheid van het bedrijf merken wij op dat uit aangeleverde gegevens van het administratiekantoor van de aanvrager blijkt dat de winst van het bedrijf ongeveer €32.000,-- bedraagt en beschikbaar is voor privé, rente en aflossing. Wij achten een bedrijf met dit resultaat levensvatbaar en in staat tot het doen van investeringen in het bedrijf (nieuwbouw loods).

6.2 Maatschappelijk

In de gemeentelijke inspraakverordening is bepaald dat er inspraak op ruimtelijke plannen moet plaatsvinden. Het in een vroeg stadium inzicht krijgen in de wensen en gedachten van de bevolking en de mogelijke voor- en nadelen van de diverse beleidsvoornemens ligt hieraan ten grondslag.

De inspraakverordening voorziet in een verplichting voor burgemeester en wethouders om ter afronding van de inspraak een eindverslag op te maken. Dit eindverslag dient in ieder geval een overzicht te bevatten van de gevolgde procedure, de zienswijzen die mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht en de reactie van de gemeente op deze zienswijzen.

In het Bro is de bepaling opgenomen dat in de toelichting van het bestemmingsplan verantwoording moet worden afgelegd over de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de tot standkoming van het bestemmingsplan betrokken zijn.

7 Inspraak en overleg

A. Onderdeel inspraak

1. Algemeen

Het voorontwerp-plan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 15 maart 2012 tot 26 april 2012.

Er zijn schriftelijke reacties op het voorontwerp ingediend. In deze notitie wordt ingegaan op de ontvangen schriftelijke.

2. Reacties

Schriftelijke reacties

Door Habitat advocatenkantoor omgevingsrecht is namens de heer T. Postma, Suderein 44 te Tytsjerk een inspraakreactie op het bestemmingsplan ingediend.

Hieronder volgt puntsgewijs een samenvatting van de ingediende inspraakreactie.

a. De wenselijkheid van de vestiging van het bedrijf is onvoldoende toegelicht.

Appellant stelt dat het, vanwege het ontbreken van ontwikkelingsmogelijkheden, maar zeer de vraag of het bedrijf ter plaatse levensvatbaar is. In de toelichting moet daarom beter worden onderbouwd dat het hier om een uitvoerbaar plan gaat en kan niet worden volstaan met een verwijzing naar de ondernemer die het plan wil uitvoeren.

Verder zal nader gemotiveerd moeten worden hoe het voornemen zich verhoudt tot het recent vastgestelde plan Tytsjerk-Zuid 2010. In dat plan wordt de vestiging van een bedrijf op deze locatie van de hand gewezen.

De provincie was, volgens de toelichting, van oordeel dat vestiging van het bedrijf niet mogelijk was. Zij hebben echter ingestemd met het plan als kwaliteitsarrangement. Met welk beleid van de provincie is het plan in strijd?

Ook vergt meer toelichting waarom de vestiging van het bedrijf kan worden aangemerkt als "kwaliteitsarrangement". Een aspect waar de toelichting helemaal niet op ingaat is dat een milieubelastend bedrijf wordt gevestigd dicht bij woningen en dat daardoor de grens van wat aanvaardbaar is meteen bereikt wordt.

b. De voorschriften in de planregels zijn te weinig specifiek ten aanzien van de activiteiten van het bedrijf.

Uit de toelichting blijkt niet om wat voor bedrijf het gaat. Ook in de planregels is niet voldoende nauwkeurig omschreven welke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Op basis van de regels kan er ook een ander soort bedrijf op het perceel gevestigd worden. Volgens appellant moet duidelijk zijn tot welke ontwikkelingen de bestemming in de toekomst kan leiden.

Een nauwkeurige omschrijving is van belang omdat in het kader van het kwaliteitsarrangement zeker gesteld moet worden dat het bedrijf zal blijven functioneren binnen de voorwaarden die overeenstemmen met dit arrangement. Zo kan verandering van de bedrijfsactiviteiten een verandering van de verkeersdruk betekenen, wat een criterium is bij het bepalen of sprake is van een kwaliteitsarrangement.

- c. De planvoorschriften bepalen ten onrechte niet dat activiteiten binnen het bedrijfsgebouw moeten plaatsvinden.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de activiteiten van het bedrijf binnen het bedrijfsgebouw moeten plaatsvinden vanwege de effecten op de omgeving. In de planregels komt deze verplichting niet terug en evenmin een verplichting om bijvoorbeeld alleen met gesloten deuren te werken. Ook hier dienen de voorschriften strikt te zijn omdat sprake is van een kwaliteitsarrangement en sprake is van een grensgeval.

3. Commentaar

Schriftelijke reacties

- Ad. a. Wij zijn van mening dat de omvang van het bedrijf niet zondermeer gerelateerd kan worden aan de levensvatbaarheid van het bedrijf. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijfsvesting in bestaande opstallen is bedoeld als broedstoof functie. Wanneer het bedrijf goed draait en de wens heeft om uit te breiden dient het verplaatst te worden naar een bedrijventerrein. De aanvrager heeft duidelijk te kennen gegeven dat hij niet voornemens is om te groeien.

Voor wat betreft de levensvatbaarheid van het bedrijf merken wij op dat uit aangeleverde gegevens van het administratiekantoor van de aanvrager blijkt dat de winst van het bedrijf ongeveer €32.000,-- bedraagt en beschikbaar is voor privé, rente en aflossing. Wij achten een bedrijf met dit resultaat levensvatbaar en in staat tot het doen van investeringen in het bedrijf (nieuwbouw loods). De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

De verhouding van het voorliggende plan ten opzichte van het bestemmingsplan "Tytsjerk – zuid" is als volgt.

De heer S. Postma heeft via een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Tytsjerk-Zuid 2010 en een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Tytsjerk-zuid 2010 gevraagd medewerking te verlenen aan de vestiging van zijn bedrijf in het onderhouden, repareren en monteren van airco's. Daarnaast wil hij zijn huidige bedrijvigheid uitbreiden met het onderhouden en repareren van auto's.

Op de inspraakreactie is door de gemeente als volgt gereageerd.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het verplaatsen van bedrijvigheid naar bedrijventerreinen. De mogelijkheid bestaat wel om kleinschalige bedrijvigheid gekoppeld aan de woonfunctie uit te oefenen, binnen milieucategorie 1 en 2. Afhankelijk van een concreet (bedrijfs)plan kan een verzoek beoordeeld worden.

Op de zienswijze is door de gemeenteraad als volgt besloten.

De zienswijze op het bestemmingsplan is ongegrond verklaart met de kanttekening dat er gekeken wordt naar de mogelijkheid om het bedrijf planologisch in te passen en dat via een separaat bestemmingsplan te regelen.

De reden om de zienswijze af te wijzen was gelegen in het feit dat er, op het moment van besluitvorming, geen (planologische en milieutechnische) beoordeling kon plaatsvinden over de bedrijfsvesting vanwege het ontbreken van een bedrijfsplan.

Op de vraag met welk beleid van de provincie het plan strijdig is merken wij het volgende op.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven dat de provincie aanstuurt op vestiging van een dergelijk bedrijf op daarvoor geschikte bedrijfsterreinen waarbij aandacht is voor de vitaliteit van het platteland. Uiteindelijk bleek dat bedrijfsvestiging beleidsmatig mogelijk is wanneer het bedrijf voldoet aan de uitgangspunten voor een kwaliteitsarrangement (streekplan Fryslân).

De eerste plannen van de heer Postma waren, gelet op de bebouwing, zeer uitgebreid. Gelet op het streekplan is een toename van meer dan 15% van de oppervlakte aan bebouwing op een (bedrijfs) perceel niet toegestaan. Het bedrijfsplan is door de tijd heen aangepast aan zowel het provinciaal- als het gemeentelijk beleid en de milieuregelgeving.

De provincie heeft in haar overlegreactie op het voorontwerp bestemmingsplan niet impliciet bevestigd dat de bedrijfsvestiging niet in overeenstemming is met het provinciale beleid.

Aanmerken bedrijfsvestiging als kwaliteitsarrangement

In het Streekplan Fryslân 2007 staat het volgende over “kwaliteitsarrangementen”. “De vitaliteit van het platteland krijgt een extra impuls. Dit kan door nieuwe vormen van wonen, werken en recreëren en verzorging proactief te combineren met het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing, het afronden en opknappen van onsamenvhangende bebouwing en met nieuwe landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.” Wij vinden dat de vestiging van het bedrijf voldoet aan het hiervoor genoemde kwaliteitsarrangement, aangezien het in dit geval gaat om de vestiging van een bedrijf (werken) en de afbraak (vervanging) van beeldverstorende gebouwen.

Vestiging milieubelastend bedrijf ten opzichte van de omgeving.

In de inleiding wordt aangegeven dat het bedrijf milieutechnisch inpasbaar is, maar dat het bedrijf voor de toekomst geen uitbreidingsmogelijkheden heeft op de betreffende locatie. Gelet hierop hebben wij de aanvrager geadviseerd om zijn bedrijf op een andere locatie te vestigen, maar de aanvrager heeft desondanks besloten te gaan voor Súderein 5 te Tytsjerk. Daarnaast staat in de toelichting (paragraaf 4.5 wet geluidhinder) aangegeven dat uit berekeningen blijkt dat ruimschoots aan de norm van 50dB(a) wordt voldaan.

b. Regels in relatie tot bedrijfsvestiging.

In de toelichting wordt diverse keren genoemd dat het gaat om de vestiging van een auto- en aircoreparatiebedrijf.

Om het bedrijf planologisch in te passen is gekozen voor een bedrijfsbestemming B2. Daarin passen de activiteiten die het bedrijf uitoefent. Gelijktijdig ook andere categorie 2 bedrijven. De gemeente hanteert in bestemmingsplannen ten aanzien van de bedrijfsbestemming de standaard categorie indeling op grond van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering.

Op grond van de bestemmingsplanregeling is het niet relevant waarom een auto- en aircoreparatiebedrijf ruimtelijk wel is toegestaan en waarom een ander cat.2 bedrijf dat niet toegestaan is. Een beperking van de bedrijfsbestemming vinden wij daarom niet mogelijk.

Beschrijving kwaliteitsarrangement

Bij het indienen van een melding komen de bedrijfsactiviteiten evenals het gebruik van machines en materialen aan de orde. Als een bedrijf een activiteit niet meldt dan heeft hij deze ook niet. Daarnaast verlangen we in het kader van de melding een plattegrondtekening met toebehoren en indien nodig bijvoorbeeld een niet technische omschrijving, akoestisch onderzoek en bodemonderzoek. Op basis van de melding kunnen de bedrijfsactiviteiten gecontroleerd worden.

Bij de vestiging van een andersoortig bedrijf zal ook een nieuwe melding moeten worden ingediend en vindt opnieuw een toetsing plaats of vestiging van het gevraagde bedrijf milieutechnisch mogelijk is.

Bij de kwaliteitsarrangementen hanteert de provincie algemene principes. Eén van deze principes is dat kwaliteitsarrangementen in relatie tot het onderliggende wegennet geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben. Een verandering van bedrijfsactiviteiten kan een verandering in de verkeersdruk opleveren.

Gelet op de omvang van de bedrijfsbebouwing en de planologische mogelijkheden voor bedrijfsvestiging (categorie 2) in combinatie met het gegeven dat het Súderein een doorgaande weg is achten wij de kans klein op de vestiging van een (ander) bedrijf met onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking.

c. Uitvoering milieuregelgeving

Het bedrijf dient, voordat het van start gaat, een melding op basis van de Wet Milieubeheer in te dienen. Een akoestisch onderzoek is in dit geval ook vereist. Voor het bedrijf is reeds een geluidsberekening gemaakt. Daaruit blijkt dat het bedrijf niet aan de geluidsnormen kan voldoen wanneer bedrijfsactiviteiten buiten plaatsvinden of wanneer het pand niet wordt aangepast. Op het moment dat het bedrijf geen maatregelen doorvoert dan wel werkzaamheden buiten uitvoert is sprake van een overschrijding van de geluidsnormen en kan handhavend worden opgetreden.

B. Onderdeel overleg

1. Algemeen

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro is een reactie gevraagd aan It Wetterskip Fryslân en de Provinsje Fryslân.

2. Reacties

I Reactie Provinsje Fryslân en It Wetterskip Fryslân

De Provinsje geeft in haar brief van 10 april 2012 aan dat de provinciale belangen in het plan aanleiding geven tot het maken van de volgende opmerking (categorie 1: strijd met de provinciale verordening).

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming “bedrijf – 2” worden gewijzigd in de bestemming “Wonen – A1”. Hoewel het wellicht niet de bedoeling van de gemeente is laten de regels binnen het bouwvlak een extra woning toe. Een extra woning in het buitengebied is in strijd met de verordening Romte. De provincie adviseert ons om de regels van de wijzigingsbevoegdheid zodanig te redigeren dat na de wijziging de bouwtitel komt te vervallen. Dit om een extra woning in het buitengebied te voorkomen.

It Wetterskip Fryslân geeft in een mail van 17 april 2012 aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

II Reacties vereniging van dorpsbelang Tytsjerk

Doarpsbelang Tytsjerk heeft in een mail van 15 mei 2012 aangegeven dat het wijzigen van het bestemmingsplan Súderein 5 van woondoeleinden in bedrijfsdoeleinden de volledige instemming heeft van Dorpsbelangen Tytsjerk, aangezien zij van mening zijn dat ook kleinschalige ondernemingen kanden moeten krijgen.

3. Commentaar

I Provinsje Fryslân en Wetterskip Fryslân

Naar aanleiding van de reactie van de Provinsje Fryslân worden de voorschriften als volgt aangepast.

Artikel 3.4.1.

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – A-1' *en/of 'Tuin'*, mits:
 - 1. ter plaatse geen bedrijf meer wordt uitgeoefend;
 - 2. *ten hoogste 1 woning op het bouwperceel wordt toegestaan;*

Wij nemen de reactie van Wetterskip Fryslân voor kennisgeving aan.

II Vereniging van dorpsbelang Tytsjerk

Wij nemen de reactie van doarpsbelang Tytsjerk voor kennisgeving aan.

Regels

Verbeelding