

Wyns - Bartlehiem 23

Bestemmingsplan

21 maart 2024



Wyns - Bartlehiem 23

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : Grutte Pier VOF

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 23-844-1

Versie : Vastgesteld

Datum : 21 maart 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Hoofdstuk	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	5
2.3	Ruimtelijke inpassing	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Mer-beoordeling	13
4.2	Bedrijven en milieuzonering	13
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	14
4.4	Verkeer en parkeren	14
4.5	Ecologie	16
4.6	Bodemkwaliteit	18
4.7	Watertoets	18
4.8	Archeologie	20
4.9	Cultuurhistorie	21
4.10	Externe veiligheid	23
4.11	Luchtkwaliteit en gezondheid	24
4.12	Planologische zones	24
5	Juridische regeling	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Toelichting op de regels	25
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3	Economische uitvoerbaarheid	28

Bijlagen

- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2 Stikstofberekening
- Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4 Uitgangspunten watertoets
- Bijlage 5 Notitie inspraak en overleg
- Bijlage 6 Overlegreactie provincie
- Bijlage 7 Overlegreactie/advies brandweer
- Bijlage 8 Overlegreactie Wetterskip

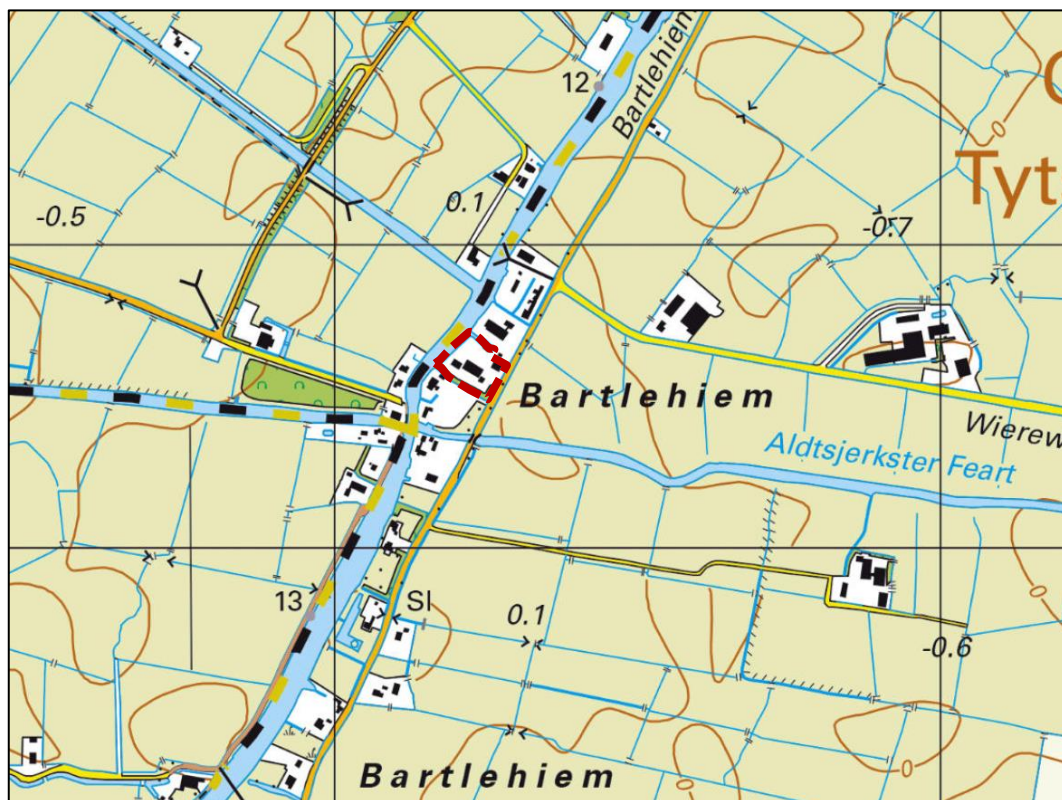
1 Hoofdstuk

1.1 Aanleiding en doel

Centraal in het buurtschap Bartlehiem, langs de Dokkumer Ee, ligt het bedrijfsperceel van een scheepstimmerbedrijf. Met de gestage afbouw van dit bedrijf is een deel van de bedrijfsgebouwen in gebruik genomen als nevenvestiging van Grutte Pier Brouwerij, die hier naast opslag en distributie ook een proeflokaal met ambachtelijke brouwerijactiviteiten uitvoert. Het plan is opgevat om deze activiteiten verder uit te bouwen en voor de activiteiten van het scheepstimmerbedrijf een nieuwe werkplaats te realiseren. Omdat de activiteiten goed passen bij de recreatieve aantrekkingskracht van Bartlehiem en de Dokkumer Ee, wil de gemeente hier in principe medewerking aan verlenen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling waarmee de voorgestelde inrichting en functies mogelijk worden gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Bartlehiem 23 en de samengevoegde woning op nummer 25-27, die wordt gebruikt als bedrijfswoning bij de brouwerij. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

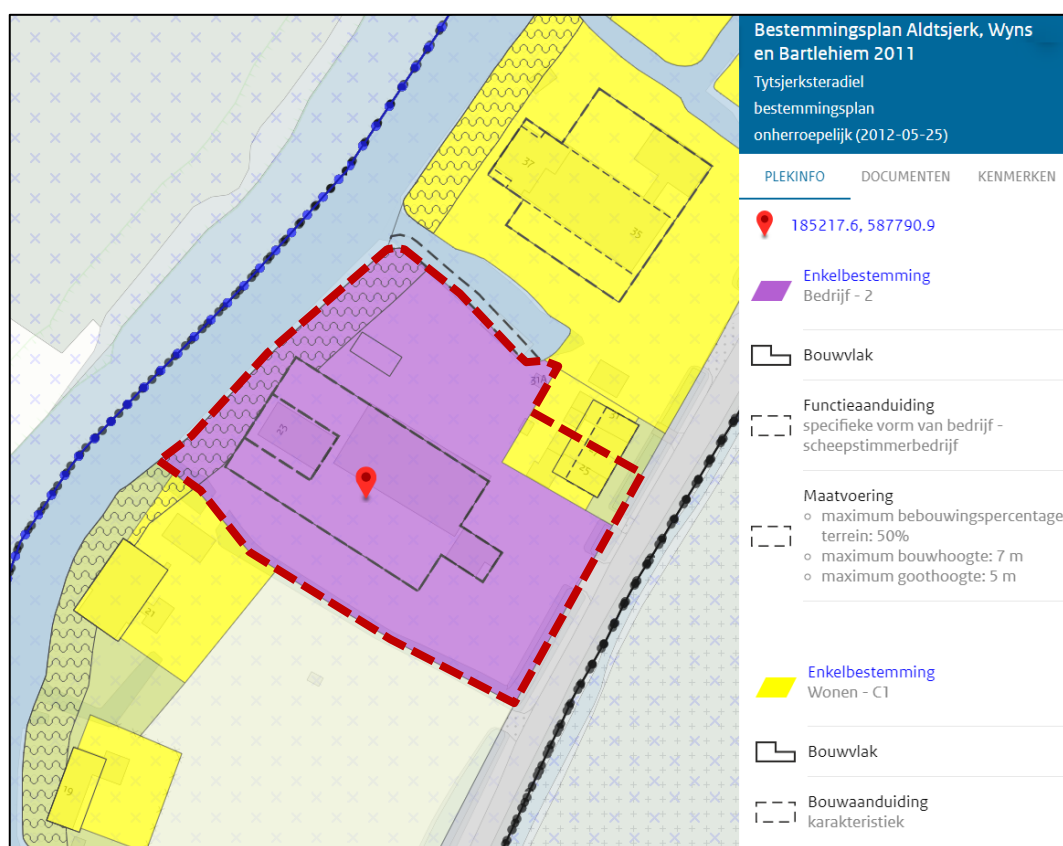


Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Aldtsjerk, Wyns en Bartlehiem 2011*, dat is vastgesteld op 25 mei 2012. Het bestaande bedrijfsperceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijf – 2', waarbinnen bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Tevens is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepstimmerbedrijf' opgenomen voor de activiteiten van dat bedrijf.

Een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

De brouwerij is formeel een categorie 4 bedrijf, wat daarmee niet is toegestaan. Gezien de ambachtelijke aard en omvang hiervan is dit bedrijf wel vergelijkbaar met categorie 2 bedrijven. De horeca en -recreatieve functies zijn ook niet mogelijk op basis van de bedrijfsbestemming.

Op het zuidelijk deel ligt een ruim bouwvlak dat een oppervlakte van 1460 m² heeft. Dit mag voor 50% worden bebouwd, waarmee 730 m² aan bedrijfsgebouwen is toegestaan. Aan de zijde van de Dokkumer Ee mag aanvullend een bedrijfswoning met een oppervlakte van 217 m² worden gebouwd. Op het noordelijk deel ligt nog een bouwvlak van 56 m². Het totaal mogelijke bebouwde oppervlak is daarmee ongeveer 1000 m².

De beoogde bebouwing komt gedeeltelijk buiten het bouwvlak, op het noordelijk deel. Daarmee ontstaat ook strijdigheid met het bestemmingsplan. In de nieuwe situatie wordt een herschikking van de bouwmogelijkheden voorgesteld, waarbij de totale bouwmogelijkheid ongeveer gelijk blijft.

De bedrijfswoning op perceel Bartlehiem 25-27 is ook meegenomen in dit bestemmingsplan. Deze heeft nu de bestemming 'Wonen – C1', waarmee deze ook door derden zou kunnen worden bewoond. Dit leidt mogelijk tot milieuknelpunten. Daarom wordt deze binnen de inrichting betrokken en bestemd als bedrijfswoning.

Langs de Dokkumer Ee geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie', waarbinnen de vrijwaringszone uit de provinciale vaarwegenverordening is geregeld.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het buurtschap Bartlehiem ligt op de kruising van de vaarwegen Dokkumer Ee en Aldtsjerkster Feart. De gelijknamige weg maakt deel uit van een historische en recreatieve route tussen Leeuwarden en Dokkum. Tussen deze weg en de Dokkumer Ee ligt een, gedeeltelijk historisch, bebouwingslint. Kenmerkend hierin zijn de voormalig zuivelfabriek, waarin nu een woonzorgfunctie is gevestigd en ook de vier arbeiderswoningen die gedeeltelijk bij het plangebied van dit bestemmingsplan horen.

Het plangebied is sinds de jaren '80 van de vorige eeuw bebouwd met de huidige bedrijfsbebouwing van een scheepstimmerbedrijf. Later is achter deze bedrijfsbebouwing, gericht op de Dokkumer Ee, een bedrijfswoning gebouwd. Familie van de eigenaar van het bedrijf, wonende in de samengevoegde arbeiderswoningen op nummers 25-27, is in 2014 begonnen met de Grutte Pier Brouwerij. Met het langzaam afbouwen met het scheepstimmerbedrijf, is er in de bedrijfsbebouwing in Bartlehiem ruimte vrijgekomen voor een kleine ambachtelijke brouwerij en de opslag van bier. De bijzondere plek aan de Dokkumer Ee heeft geleid tot de ontwikkeling van een proeflokaal en bescheiden evenementenlocatie. De op meer industriële schaal brouwen van het bier gebeurt elders.

Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Inmiddels zijn de activiteiten van Grutte Pier, bestaande uit de opslag en distributie van bier de horeca-activiteiten van het proeflokaal uitgegroeid tot de belangrijkste activiteiten op het perceel. Deze activiteiten sluiten niet meer geheel aan op de regels van het bestemmingsplan. Met de wens om deze verder uit te bouwen is het plan opgevat om voor de activiteiten van het scheepstimmerbedrijf een nieuwe werkplaats te realiseren op het noordelijk deel van het terrein. De locatie van de nieuwe werkplaats heeft ook een recreatieve meerwaarde. Recreanten / bezoekers laten kennismaken met beide ambachten. En er wordt meer ruimte gecreëerd voor opslag. Maakt de bedrijfsvoering toekomstbestendig. Dit is aanleiding geweest om voor de gewenste situatie een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Gelet op de ligging en de recreatieve functies op het terrein bestaat verder de wens om mogelijkheden te kunnen creëren voor kleinschalige verblijfsrecreatie, in de vorm van kleinschalige logies in de bestaande bebouwing. Dit is nog niet concreet uitgewerkt. De gewenste inrichting van het terrein/plangebied, met de daarbij behorende functies is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Gewenste inrichting plangebied

In planologische zin stelt dit bestemmingsplan een wijziging van een bedrijfsbestemming (voor categorie 2 bedrijven, plus een scheepstimmerbedrijf) naar een gemengde bestemming, waarbinnen mogelijkheden worden gegeven voor bedrijven uit categorie 2 (waaronder de opslag ten behoeve van de brouwerij), kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid in de vorm van een brouwerij en scheepstimmerbedrijf en daaraan gelieerde horeca- en bijeenkomstfuncties.

Voor het realiseren van kleinschalige verblijfsrecreatie is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Hiervoor moet dan eerst worden aangetoond of dit landschappelijk en milieutechnisch aanvaardbaar is.

Voor de bouwmogelijkheden geldt dat er geen extra bebouwd oppervlak mogelijk wordt gemaakt. Het bouwvlak wordt aangepast op het in figuur 2.2 weergegeven plan, waarbij voldoende ruimte wordt aangehouden tot de Dokkumer Ee. Door het schrappen van bouwmogelijkheden aan de zuid- en westzijde en toevoegen van dezelfde ruimte op de noordzijde, wordt ruimte geboden voor de nieuwe werkplaats.

In de huidige situatie is er ruimte voor ongeveer 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen, inclusief de bedrijfswoning. In de in figuur 2.2 weergegeven situatie komt hier ongeveer 900 m², waarvan 150 m² bedrijfswoning. Het overig deel van het bouwvlak heeft een oppervlakte van 1.100 m², waarbinnen een bebouwingspercentage van 75% wordt opgenomen. Daarmee is de totale mogelijke bebouwing 975 m². De extra 75 m² biedt nog enige flexibiliteit voor de toekomst. Door het bouwvlak wat strakker om de bestaande en beoogde bebouwing te leggen, worden waterbelangen en belangen van omwonenden beter gewaarborgd.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Milieutechnische inpassing

Het plan stelt de ontwikkeling van bedrijfsfuncties en horeca voor in een lint dat overwegend uit woningen of andere gevoelige functies bestaat. In de huidige situatie is al sprake van mogelijkheden voor bedrijvigheid, potentieel uit een hoge milieucategorie. Een scheepstimmerbedrijf valt, afhankelijk van het type schepen waaraan wordt gewerkt, in categorie 3.1 tot 4.1. Een bierbrouwerij valt volgens de bedrijfslijst in categorie 4.2. Echter, op basis van recente jurisprudentie (bijvoorbeeld: ECLI:NL:RVS:2021:1318) is een kleinschalige ambachtelijke brouwerij gelijk te stellen aan categorie 2 bedrijven. Deze lijn wordt in dit plan ook toegepast op het scheepstimmerbedrijf.

Om aan te tonen dat de bedrijfsfuncties zijn in te passen bij omliggende woningen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit wordt verder behandeld in paragraaf 4.2. De laad-/losactiviteiten van de brouwerij direct naast de woning van de eigenaar, is wel aanleiding geweest om deze woning in het plan te betrekken en te bestemmen als bedrijfswoning. Deze worden namelijk niet beschermd voor geluid vanuit de eigen inrichting. Verder wordt ook het gehele terrein gezien als één inrichting, waarmee ook de bedrijfswoning van het scheepstimmerbedrijf niet belemmerend werkt voor de activiteiten van de proeverij.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan ligt in een bebouwingslint in het landelijk gebied. Voor plannen in het landelijk gebied waar bouwmogelijkheden worden geboden voor stedelijke functies, zoals bedrijvigheid, moet op basis van het provinciaal beleid aangegeven worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang, dat zij hecht aan goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap, aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap. Bartlehiem ligt in het kleigebied Oostergo. Vooral de weerslag van de invloed van de oude en nieuwe dynamiek van de zee is van belang. Deze is zichtbaar in de ligging van de dorpen, de waterlopen, kwelder-, oever- en overslagwallen en de verkavelingsrichting. Voor dit plan zijn vooral de relatie van het landelijk gebied en de waterloop Dokkumer Ee tot het historische bebouwingslint Bartlehiem van belang. Dit lint ligt precies op de overgang tussen het kleigebied en het veengebied.

In dat geval wordt een herschikking van bouwmogelijkheden en functies op een bestaand bebouwd perceel voorgesteld. Dit doet geen afbreuk aan de landschappelijke kernkwaliteiten. De recreatieve functies dragen wel bij aan de belevingswaarde van het landschap.

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

De nieuwe bebouwing en de horecafuncties concentreren zich op het achterterrein, aan de Dokkumer Ee. Het bouwen van een bescheiden werkplaats voor nautische bedrijfsactiviteiten is daarbij passend, mits in het ontwerp rekening wordt gehouden met het landelijke karakter. Op de noordelijke hoek van het perceel wordt een bestaande bomengroep aangevuld. Deze verzacht het beeld op de nieuwbouw, gezien vanuit het noordelijk gelegen zorginstelling en draagt, gezien vanuit het landschap, bij aan het landelijk silhouet van het lint. De impact van het plan op het landschap is verder beperkt. Aanvullende maatregelen op dit vlak zijn daarom niet nodig. Er bestaan namelijk al soortgelijke planologische mogelijkheden.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Dit bestemmingsplan stelt een functieverbreiding van een bestaand bedrijfsperceel voor. Er worden per saldo geen extra bouw mogelijkheden geboden. Er is daarmee geen sprake van nieuwe verstedelijking. De behoefte komt overigens voort uit de concrete wensen van een groeiend bedrijf. De herinrichting van een bestaand perceel met respect voor de ruimtelijke kwaliteit is daarmee een voorbeeld van duurzaam ruimtegebruik.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invlieg mogelijkheden voor vleermuizen of een tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling is een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. De Verordening Romte Fryslân is opgesteld om er voor te zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In de verordening staan regels over de thema's bundeling, ruimtelijke kwaliteit, wonen, werken, recreatie en toerisme, landbouw, natuur, kustverdediging en duurzame energie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Binnen bestaand stedelijk gebied wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies, voor zover deze naar aard en omvang passen bij de kern. De provincie is terughoudend met het toestaan van stedelijke functies in het landelijk gebied.

Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Een ruimtelijk plan kan hier de uitbreiding van een bestaand, niet-agrarisch bedrijf mogelijk maken. Hiervoor geldt een maximum van 50% van de bestaande bebouwing. Aangezien dit bestemmingsplan slechts een herschikking van bebouwingsmogelijkheden mogelijk maakt, is de ontwikkeling in overeenstemming met de genoemde regels.

Ruimtelijke kwaliteit

In de verordening is opgenomen dat in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen moet worden, waarin voor zover nodig wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingsspatronen en het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebiedsoverschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte. Deze ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is opgenomen in paragraaf 2.3.

Recreatie en toerisme

De verordening stelt regels aan de ontwikkeling van een dagrecreatieve voorziening, waarbij de grens wordt gelegd op 150.000 bezoekers per jaar. Het proeflokaal is drie dagen per week geopend en bij een bezetting van 100 personen op iedere dag zou het jaarlijkse aantal bezoekers ongeveer 15.000 zijn. In relatie tot deze aantallen is de ontwikkeling van het proeflokaal dus een kleinschalig initiatief, waartegen de verordening zich niet verzet.

Verder kan een plan onder voorwaarden ruimte bieden voor kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van onder andere recreatieappartementen in de bestaande bebouwing bij een bedrijf. Dit bestemmingsplan maakt deze functies via een afwijkingsbevoegdheid. Het gaat dan om maximaal 4 recreatieappartementen in de bestaande (dan wel toegestane) bebouwing.

Beleidsnota Gastvrij Fryslân en actieplan Vitale Logiesaccommodaties

Op 22 april 2020 hebben Provinciale Staten de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 vastgesteld. Hierin staan de uitgangspunten van het nieuwe provinciale beleid voor recreatie en toerisme. Het zoeken naar een juiste balans in spreiding van toerisme is hierbij één van de belangrijkste uitgangspunten.

De provincie zet in op een 'slimme groei' van de gastvrijheidseconomie. Dit betekent inzetten op toeristen die geïnteresseerd zijn in de kwaliteit en identiteit van onze provincie, meer bezoek in heel Fryslân en meer jaarrond bezoek in plaats van pieken. Hieruit volgt het actieplan 'Vitale Logiesaccommodaties'. De provincie Fryslân streeft ernaar dat elke inwoner in 2030 profijt heeft van de gastvrijheidseconomie. De Friese logiesaccommodaties spelen een cruciale rol binnen deze groeiambitie.

Het plan om (via afwijking) mogelijkheden tot bieden voor kleinschalige verblijfsrecreatie, sluit goed aan op de speerpunten van het actieprogramma van de provincie.

Vaarwegenverordening Fryslân

De Dokkumer Ee is opgenomen in de Vaarwegenverordening van de provincie. Er geldt een vrijwaringszone van 15 meter en een bebouwingsvrije zone van 10 meter. Voor nieuwe gebouwen of andere obstakels in deze zone moet een ontheffing worden verleend. De zone is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan op de verbeelding opgenomen. De bouwmogelijkheden zijn hierop afgestemd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Tytsjerksteradiel 2021 – 2040 (ontwerp)

De omgevingsvisie van Tytsjerksteradiel geeft de ambities van de gemeente op de fysieke leefomgeving weer en vormt een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De visie is nog niet vastgesteld. De gemeente heeft de ambitie om een positieve houding richting initiatiefnemers en samenleving in te nemen. Daarbij worden initiatieven die bijdragen aan werkgelegenheid en toerisme positief beoordeeld.

Toerisme en recreatie, beleid en uitvoeringsprogramma 2021 – 2030

Tytsjerksteradiel heeft gekozen voor een gemeentelijke vertaling van de regionale visie voor toerisme en recreatie. Door in te zoomen op de gemeente willen we een plus maken als het gaat om toerisme en recreatie voor zowel toeristen, ondernemers als inwoners.

De gemeente schetst voor 2030 een streefbeeld waarin zij bekend staat vanwege haar schitterende landschappen met states, lommerrijke tuinen, bosparken, kunst en pleisterplekken en pure kwaliteit. Dat zit vooral in de afwisseling van weidse uitzichten en weiden met bossen, waterrijke topnatuur en smûke, streekeigen dorpen met verzorgde huizen en erven. Langs zes strategielijnen wordt dit streefbeeld bereikt:

1. Versterken van de drie toeristisch-recreatieve clusters
2. (Ontwikkel)ruimte bieden voor logiesaccommodaties
3. Versterken van de dagrecreatieve programmering
4. Ontwikkelen en benutten van de recreatieve gebruikspotentie van de waterwegen
5. Versterken van verbindingen tussen ondernemers onderling en met de gemeente
6. Regiomarketing

In de gemeente worden drie gebiedsclusters onderscheiden. Het plangebied ligt in een uitwaaijer van de Trynwâlden. De landgoederen met afwisselende landschappen vormen een bestemming voor vakantiegangers die houden van het kwalitatief goede 'andleven' met de stad binnen handbereik. Andersom is de Trynwâlden i.c.m. It Bûtefjild de recreatieve achtertuin voor bewoners en bezoekers uit de omgeving.

De Trynwâlden draagt op haar eigen manier bij aan de gemeentedoelen. Het gebied kenmerkt zich door kleinschaligheid, maar kan desalniettemin enorm bijdragen aan de gestelde doelen. Het aanbod is kleinschalig, maar neemt in aantal toe. Daardoor is een stijging van 50% in het aantal overnachtingen haalbaar. Kwalitatief hoogwaardig, veelal kleinschalig aanbod draagt bij aan ervaren leefbaarheid bewoners en cultureel erfgoed. Grotere beleefbaarheid door aantrekkelijke recreatieve routes voor bewoner en bezoeker.

Er wordt ingezet op een transformatie van geen concreet netwerk in 2021 naar een cluster met een toeristisch-recreatief platform en enthousiaste ondernemers. Er is goed contact met de gemeente om nieuwe, al dan niet experimentele projecten op te zetten.

Het plan draagt hieraan bij door de recreatieve verbindingen, zowel de Dokkumer Ee als de route Bartlehiem beleefbaar te maken en hier een plek voor een tussenstop te creëren. Ook wordt in beperkte mate, passend bij de omgeving, indirect een mogelijkheid voor overnachtingen geboden. Dit past bij het karakter van Trynwâlden en is een aanvulling binnen de doelstellingen van de gemeente.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toetsing

De functieverbreiding van een bestaand bedrijfsperceel, waarbij de functies blijven aansluiten bij de bestaande mogelijkheden (categorie 2 of vergelijkbaar), in combinatie met een herschikking van bestaande bouwmogelijkheden kan niet worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het is daarom niet noodzakelijk om een mer-beoordeling uit te voeren. De navolgende paragrafen brengen de potentiële effecten voldoende in beeld.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Toetsing

Het plangebied ligt in een bebouwingslint, bestaande uit woningen en een woonzorgcentrum. Er is sprake van een rustig woongebied, waarin het huidige bedrijfsperceel is ingepast. De insteek van dit plan is dat alle functies binnen het plangebied vallen in ten hoogste milieucategorie 2 of daarmee vergelijkbaar zijn. Daarbij hoort een richtafstand van 30 meter.

De naastgelegen woningen liggen dichterbij de inrichting. Aan de zuidzijde staat een woning op ongeveer 18 meter vanaf de inrichting en aan de noordzijde staat de bebouwing van het woonzorgcentrum op ruim 20 meter afstand. De arbeiderswoningen, die tot het eigendom van het bedrijf horen, maar nog bestemd blijven als burgerwoningen, staan op ongeveer 11 meter afstand.

Op basis van het stappenplan uit de VNG-brochure moet bij het niet voldoen aan de richtafstanden worden onderzocht of voldaan kan worden aan de richtwaarden voor geluid. Dat is in dit geval een gemiddeld geluidsniveau van 45 dB(A). In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 1. Hierin is de representatieve bedrijfssituatie geschetst en in een model met geluidsbronnen vertaald. Op basis hiervan is de geluidsbelasting op nabijgelegen woningen bepaald.

Uitgangspunt daarbij is dat de woning op nummer 25-27 wordt bestemd als bedrijfswoning (en daarmee buiten de toetsing worden gehouden). Op deze woning is op voorhand bepaald dat deze hier niet wordt voldaan aan de richtwaarden. En ander uitgangspunt is dat het gehele terrein als één gemengde inrichting wordt beschouwd, zodat de bedrijfswoning op de achterzijde van het terrein geen toetsingspunt voor de proeverij wordt.

De conclusie is dat ruimschoots aan de geluidgrenswaarden uit de VNG publicatie en het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan. Ook de indirecte hinder voldoet ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

Rondom het plangebied is een goed woon- en leefklimaat te garanderen. De bedrijfsactiviteiten kunnen in de gewenste schaal worden uitgevoerd. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald.

Toetsing

Het plangebied ligt in de geluidszone van de weg Bartlehiem, die ter plaatse valt binnen een 60 km/uur-zone. Binnen het plangebied worden geen geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het is daarom niet nodig om de ontwikkeling te toetsen aan de Wgh.

4.4 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te

wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de verkeerkentallen uit CROW uitgave 381.

Parkeren

Voor het parkeren geldt dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe functies binnen het plan. Voor onvoorziene toekomstige ontwikkelingen is een parkeerbepaling in de regels opgenomen. Voor de concreet beoogde situatie wordt uitgegaan van de volgende parkeerbehoefte:

Functie	Oppervlakte	Norm	Behoefte
Werkplaats scheepstimmerbedrijf	150 m ²	2,1 – 2,6 /100m ²	3 – 4 pp
Opslag bierbrouwerij (incl. kantine)	400 m ²	0,8 – 1,3 /100m ²	3 – 5 pp
Proeflokaal	150 m ²	6 – 11 /100m ² *	9 – 17 pp
Bedrijfswoningen	Aantal: 2	2 / woning	4 pp
Totaal			19 – 30 pp

* Uitgaande van een evenementenruimte

Op het terrein zijn 8 vaste parkeerplaatsen aanwezig voor de bedrijfsfunctie, waarmee in de praktijk voldoende parkeergelegenheid wordt geboden. Voor het proeflokaal is aan de andere zijde van de entree en achterop het terrein nog voldoende verharding aanwezig, waarmee er in totaal ruimte is voor ongeveer 26 auto's. Dit is gevisualiseerd in figuur 4.1, uitgaande van parkeerplaatsen van 5 bij 2,5 meter. Voor grotere groepen kan op het zuidelijk deel meer ruimte worden aangewend, waarmee een parkeerafwikkeling op de omgeving wordt voorkomen.



Figuur 4.1 Beschikbare parkeerruimte

Verkeersafwikkeling

Het plangebied wordt ontsloten op de weg Bartlehiem. Hiervoor is een brede en overzichtelijke inrit aanwezig. Het plan leidt niet tot een grote verkeerstoename. De bedrijfsfuncties zijn reeds aanwezig en toegestaan. Het proeflokaal leidt, op basis van een maximale bezetting met 30 auto's tijdens 3 dagen in de week, 50 weken per jaar (worst-case) tot een verkeersgeneratie van 9000 auto's per jaar, dus gemiddeld 25 per etmaal. De ontsluitende wegen hebben ruim voldoende capaciteit om dit verkeer af te wikkelen, mede gelet op het huidige toegestane gebruik.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing: gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang. Het plangebied ligt in een bestaande bebouwingslint op ongeveer 4 kilometer afstand van beschermde natuurgebieden en buiten het NNN. Gebieden behorende tot het NNN liggen ook op grote afstand.

Het plan ligt wel in een gebied dat is aangemerkt als weidevogelgebied. Doordat er geen uitbreiding van het bebouwde en daarmee verstorende gebied plaatsvindt, leidt het niet tot een toenevende druk op dit gebied en is verdere toetsing niet aan de orde.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden De Waddenzee en de Groote Wielen. Hier komen weliswaar stikstofgevoelige habitats voor, maar deze zijn niet overbelast. De dichtstbijzijnde overbelaste gebieden zijn de duinen op de eilanden en de Alde Feanen (minimaal 16 kilometer afstand).

Binnen het plan wordt ruimte geboden voor ongeveer 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen. Het gaat om arbeidsextensieve en bezoekersextensieve (ambachtelijke) bedrijvigheid. Op basis van de CROW kentallen genereert dit 3,9 tot 5,7 mvt/etmaal per 100 m², dus in totaal maximaal 57 mvt/etmaal. Daarnaast gaat er vanuit het proeflokaal om enig extra verkeer rijden (gemiddeld 25 per

etmaal). De totale verkeersgeneratie van en naar het plangebied is daarmee 82 mvt/etmaal. Er wordt uitgegaan van maximaal 10% zwaar verkeer (>7 ton).

De aanlegfase leidt tijdelijk tot een emissie van stikstof vanuit mobiele werktuigen en transport. Met name bij de aanleg van de fundering en voor de bouw van het casco is er sprake van inzet van zwaar materieel. Dit is nog niet precies bekend wat de inzet zal zijn, maar uitgaande van een half jaar bouwtijd voor het genoemde werk en op basis van vergelijkbare werken kan worst-case worden uitgegaan dat gedurende 12 weken, 5 dagen in de week ongeveer 75% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit komt neer op 360 uren inzet en een dieselverbruik van 5.400 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 5% is op basis van verschillende bronnen representatief. Door het verkeer in de gebruiksfase (8 mvt/etmaal zwaar verkeer en 74 mvt/etmaal licht verkeer) de cumuleren met de aanlegfase, wordt ook het transport in de aanlegfase beschouwd.

Op basis van het voorgaande is een stikstofberekening uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 2. Uit de berekening blijkt dit niet leidt tot een depositiebijdrage van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op daarvoor gevoelige gebieden.

Toetsing: soortenbescherming

Het perceel is volledig ingericht en in gebruik als bedrijfsperceel. Het is niet aannemelijk dat het terrein een belangrijk onderdeel is van het leefgebied van beschermde soorten. De bomen aan de zuidzijde en de Dokkumer Ee kunnen wel onderdeel zijn van vliegroutes of foerageergebied van vleermuizen of worden gebruikt als broedplaats voor vogels. Gelet op het huidige gebruik van het perceel zijn dit niet zeer verstoringgevoelige soorten. Aan deze zijde wijzigt binnen het plan niets, waarmee de ecologische potentie ook niet achteruit gaat.

Voor de uitvoering van het plan wordt een bouwwerk gesloopt. Dit is een eenvoudig bouwwerk, zonder spouwen, dakpannen of gootconstructies, waarin verblijfsplaatsen van gebouw bewoonende soorten aanwezig kunnen zijn. Een foto van het te slopen gebouw is weergegeven in figuur 4.2. Het is niet doelmatig om onderzoek uit te voeren naar de ecologische potenties in dit bouwwerk.



Figuur 4.2 Te slopen bouwwerk

Wel is van belang is het voorkomen van felle lichtuitstraling naar de Dokkumer Ee. Dit kan namelijk een conflict met de Wet natuurbescherming veroorzaken ten aanzien van foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Dit is dan ook het uitgangspunt. Aan de zijde van de Dokkumer Ee worden geen lichtmasten geplaatst en tijdens het gebruik van het proeflokaal is uitsluitend sprake van sfeerverlichting. Op deze wijze in redelijkheid uit te sluiten dat het plan conflicten met de Wnb veroorzaakt. In alle geval is de zorgplicht van kracht, die bepaalt dat als moet worden gedaan of juist gelaten om onnodige schade aan planten en dieren te voorkomen.

4.6 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit voldoet aan de beoogde functie. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden geïnventariseerd.

Toetsing

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied. Uit informatie van het Bodemloket blijkt dat tussen 1996 en 2019 verschillende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Ook zijn BUS meldingen voor saneringen gedaan.

In het kader van de verandering van de inrichting is een actueel bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 3. Tijdens het onderzoek is het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en/of asbestverdachte materialen. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen. Van de grond zijn drie mengmonsters samengesteld. Van het grondwater is separaat een monster genomen. De monsters zijn geanalyseerd op de parameters uit het basispakket van de NEN 5740. De analysere-sultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

- in de mengmonsters van de grond zijn voor kwik, lood, PCB en/of PAK licht verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater is voor naftaleen een licht verhoogde concentratie gemeten.

Op basis van het gemeten gehalten in de grond en het grondwater kan de gestelde onderzoekshypothese, een verdachte locatie, aangenomen worden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkelingsplannen. Bij afvoer van grond vanaf het perceel dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

4.7 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digi-

tale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de uitgebreide watertoetsprocedure doorlopen, vanwege de ligging aan een hoofdwatgang met naastgelegen regionale waterkering. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 4.

Veilig

Voor dit aspect is vooral het beschermen tegen overstromingsrisico's van belang. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende peilgebieden, waarbij vooral een verschil is in polderpeil en het gebied dat vrij voor het boezemwater ligt. Tussen deze peilgebieden zijn regionale keringen aanwezig. Het plangebied ligt vrij voor de boezem. De weg Bartlehiem vormt de waterkering, die de achterliggende polder beschermt. Binnen de zones van deze kering worden geen ingrepen voorgesteld. Binnen het plan moet wel rekening worden gehouden met een mogelijk fluctuerend waterpeil van de boezem.

Voldoende

Klimaatadaptie

In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te lichten.

Het plangebied wordt in de nieuwe situatie zoveel mogelijk groen gehouden. De verhard oppervlakte neemt slechts beperkt toe door de bouw van de nieuwe werkplaats. Met de omliggende bomenrijen en de ligging aan het water is te spreken van een klimaatbestendig plan. Waar mogelijk wordt verharding uitgevoerd als waterdoorlatende halfverharding.

Wateroverlast wordt in het plan beperkt door de gronden op voldoende hoogte te brengen om voldoende drooglegging te waarborgen.

Compensatie waterberging

Door een toename aan verharding kan hemelwater versneld afvoeren, waardoor de druk op de waterberging toeneemt. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat een toename aan verharding wordt gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Voor de boezem geldt een compensatienorm van 5%, voor het polderpeil is dit 10%. Te dempen watergangen moeten voor 100% worden gecompenseerd.

De verharding neemt met dit plan toe met maximaal 150 m². Het is niet nodig om hiervoor compenserende maatregelen te nemen.

Drooglegging

In relatie tot het waterpeil adviseert het Wetterskip om bij bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter aan te houden en bij bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter. Daarmee wordt het opdrijven van verharding voorkomen. De recreatiewoningen worden op voldoende hoogte aangelegd.

Het plan is om het plangebied vrij voor de boezem te leggen met een peil van -0,52 m NAP. Dit vastgestelde peil is een streefpeil. Het werkelijke peil is als gevolg van opstuwing en weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil. Omdat het gebied vrij voor de boezem ligt wordt het niet door een waterkering beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Daarom moet rekening worden gehouden met het maatgevende boezempeil. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen. Bij de uitwerking van de plannen zal hier rekening mee worden gehouden. In ieder geval wordt een aanleghoogte gehanteerd die hoger is dan +0,18 m NAP (streefpeil + 0,7 m drooglegging). Het huidige maaiveld binnen het plangebied is ongeveer +0,45 m NAP. Daarmee wordt voldaan aan de droogleggingsnorm, mits er geen kruipruimtes worden gerealiseerd.

Verder wordt bij de uitvoering rekening gehouden met het gemeentelijk beleid op het gebied van grondwater, drooglegging en ontwateringsdiepte, zoals vastgelegd in het Grondwaterbeleidsplan.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Voor de afvoer van afvalwater en regenwater wordt het voorkeursbeleid van het Wetterskip gevolgd. Het regenwater wordt via natuurlijke afloop naar open water in de boezem afgevoerd.

De afvoer van water is ook een zorgplicht van de gemeente. Dit is beleidsmatig vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 'Wettersoarch'. Het uitgangspunt voor het HWA-stelsel is het bovengronds afwateren van hemelwater naar het oppervlaktewater. Het plan biedt mogelijkheden om dit zodanig uit te werken.

Waterkwaliteit

Het waterschap adviseert om zo weinig mogelijk verhard oppervlak aan te leggen zodat het regenwater zo weinig mogelijk beïnvloed wordt. Verder dient bij de werkzaamheden gezorgd te worden voor zo weinig mogelijk vertroebeling van het water.

Conclusie

Op deze wijze is in het plan voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

4.8 Archeologie

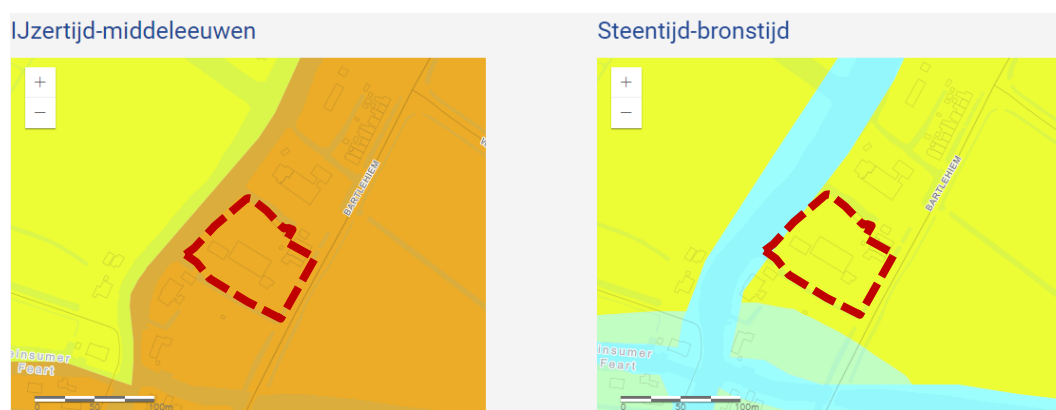
Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord, moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

Uit de archeologische beleidskaarten van de provincie blijkt dat in het plangebied een kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit zowel de periode steentijd – bronstijd als de periode ijzertijd – middeleeuwen. Voor de eerstgenoemde periode geldt een onderzoeksadvies bij ingrepen groter dan 5.000 m² en voor de tweede periode is dit 500 m². Een fragment van de kaarten is weergegeven in figuur 4.3.



Figuur 4.3 Fragment FAMKE

In dit geval maakt het bestemmingsplan geen grote bouwactiviteiten mogelijk. De werkplaats heeft een oppervlakte van ongeveer 150 m². In het plan is een dubbelbestemming opgenomen die waarborgt dat bij onvoorziene ingrepen met een grotere oppervlakte dan 500 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Indien bij de uitvoering van het werk toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

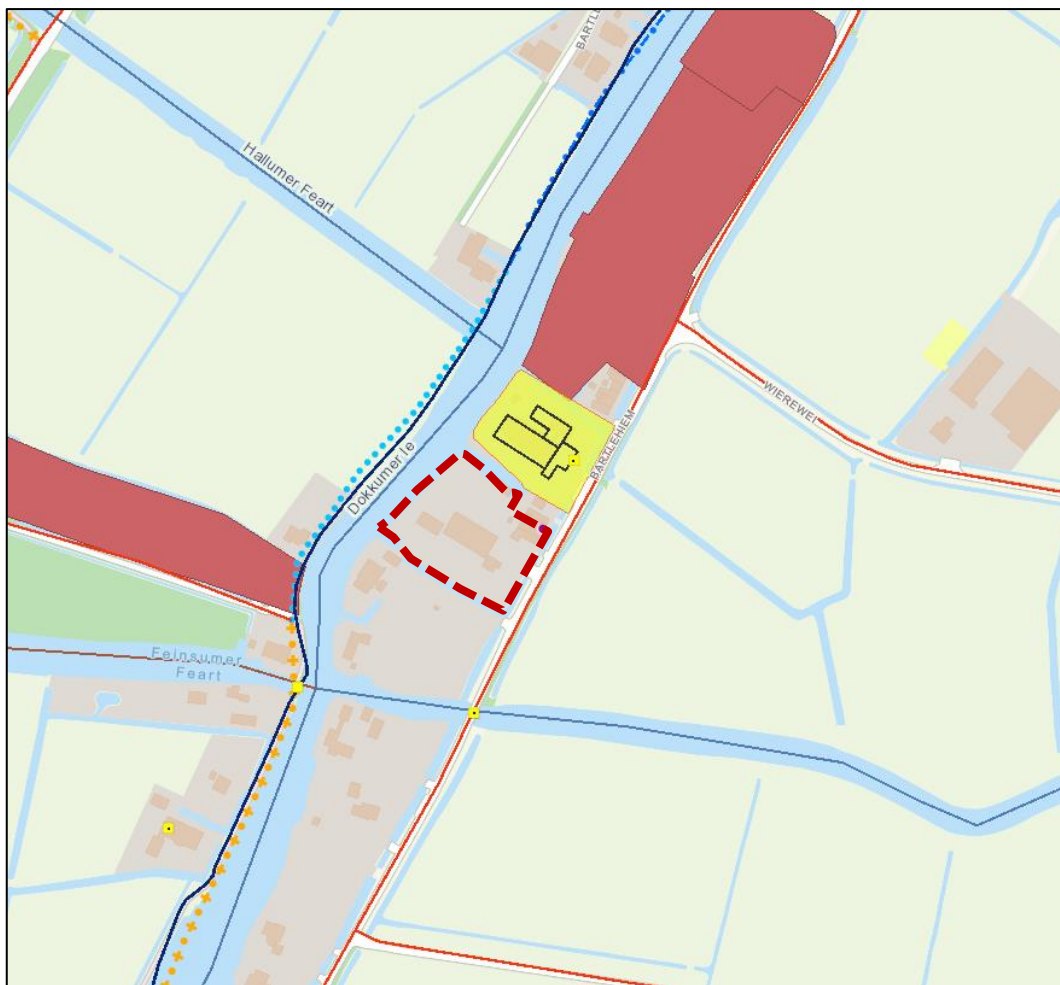
4.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uitmaakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart van de provincie ligt het plangebied in een omgeving met veel cultuurhistorische waarden. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.4. Het gaat om verschillende oude boerderijplaatsen langs de Dokkumer Ee (rood), en een historische zuivel-fabriek van de jongere bouwkunst aan de noordzijde (geel). En een karakteristiek rijtje arbeiderswoningen, eveneens van de jonge bouwkunst, aan de voorzijde van het plan. Verder liggen er diverse historische routes in de omgeving, waaronder de Dokkumer Ee en het Bartlehiem.



Figuur 4.4 Fragment CHK

Het plan draagt bij aan de genoemde waarden van de omgeving, door enerzijds te zorgen voor een verantwoorde inpassing in het gebied en anderszijds door het beleefbaar maken van het landschap voor toeristen. Op die manier heeft de cultuurhistorische waarde van de locatie een vertaling gekregen naar de nieuwe invulling van het plan.

De arbeiderswoningen die binnen het plangebied vallen, zijn aangeduid als 'karakteristiek', waarmee de bescherming overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is geregeld.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Wel ligt op ongeveer 300 meter afstand een hogedruk aardgastransportleiding. Uit een onderzoek dat is opgenomen bij het geldende bestemmingsplan blijkt dat deze leiding een invloedgebied (1% letaal) van 200 meter heeft. Het plangebied ligt dan ook niet in het invloedgebied van risicobronnen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Bluswatervoorziening

Brandweer Fryslân heeft in het kader van het vooroverleg geadviseerd over de bestrijdbaarheid van calamiteiten. Daarbij is een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de opkomsttijd en de bluswatervoorziening gezien. Het advies is opgenomen in bijlage 7.

Ten aanzien van de opkomsttijd gaat het uitsluitend over communiceren met de initiatiefnemer. Functies voor verminderd zelfredzame groepen uitsluiten is in de specifieke geval niet noodzakelijk. Er worden namelijk geen verblijfsruimten voor deze specifieke doelgroepen beoogd. Het planologisch uitsluiten van deze groep om gebruik te maken van de recreatieve faciliteiten is niet wenselijk en juridisch ook niet mogelijk. Ten aanzien van de bluswatervoorziening is het advies om een brandkraan te realiseren op de waterleiding van Vitens ter hoogte van het plangebied.

In beginsel regelt het Bouwbesluit 2012 de bluswatervoorzieningen, bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen. Het bestemmingsplan kan hier wel (afwijkende of nadere) regels voor stellen, wanneer dit vanuit goede ruimtelijke ordening noodzakelijk wordt geacht. Op basis van het advies van de brandweer zijn daarom voorwaardelijke regels gesteld aan de aanleg en instandhouding van de bluswatervoorziening, zoals voorgesteld. Gelet op de aanwezigheid van open water nabij het plan, is wel een aanvullende bepaling opgenomen dat een alternatieve bluswatervoorziening ook mogelijk is, mits hierover positief wordt geadviseerd door de brandweer. Deze regeling is opgenomen in artikel 8 en verwijst naar het advies, zoals opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Op deze manier is de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van calamiteiten gewaarborgd.

4.11 Luchtkwaliteit en gezondheid

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Toetsing

In Fryslân zijn er geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Bartlehiem en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Het plan heeft door de aard van de bedrijfsactiviteiten en de zeer beperkte verkeerstoename geen relevant effect op de luchtkwaliteit.

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan.

Wel is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan en de provinciale vaarwegenverordening een dubbelbestemming opgenomen ter vrijwaring van de zone langs de Dokkumer Ee.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven inrichtingsplan.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is van toepassing op het gehele plangebied. Deze bestemming is gericht op bedrijvigheid, waarbij in eerste plaats wordt ingezet op kleinschalige, ambachtelijke bedrijven (in de vorm van het scheepstimmerbedrijf en de brouwerij). Een dergelijk bedrijf is gedefinieerd als *“een bedrijf waarin productie en werkzaamheden hoofdzakelijk met spierkracht, dan wel eenvoudige hulpmiddelen plaatsvindt en waarvan de bedrijfsvoering qua milieubelasting gelijk te stellen is aan bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2”*. Omwille van toekomstbestendigheid worden ook andere bedrijfstvormen tot milieucategorie 2 toegelaten.

Naast bedrijvigheid wordt aan de bedrijvigheid gelieerde horeca toegelaten, waarmee de proeverij is geregeld.

De bedrijfswoningen zijn als zodanig aangeduid. Deze gronden mogen uitsluitend voor deze functie worden gebruikt, om te voorkomen dat de arbeiderswoningen als bedrijfsgebouwen in gebruik kunnen worden genomen.

De bouwregels zijn afgestemd op de huidige regeling, waarbij een ruim bouwvlak met een bebouwingspercentage van toepassing is. Qua bouwhoogten wordt ook aangesloten bij de bestaande mogelijkheden. De arbeiderswoning is ook overeenkomstig het geldende plan aangeduid als 'karakteristiek', waarmee het behoud van de bestaande hoofdvorm zoveel mogelijk wordt nagestreefd.

De bestemming biedt een afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik voor recreatieve bewoning in de vorm van maximaal 4 recreatieappartementen. Voorwaarden zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en verkeersveiligheid en ook wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Ter waarborg van de landschappelijke inpassing van het perceel, bestaande uit de bomengroep op de noordwestzijde van het plangebied en de bomenrij langs de zuidelijke rand van het perceel, is het verwijderen van deze bomen en bosbeplanting opgenomen onder strijdig gebruik (lid 3.3, onder E).

Waarde – Archeologie

Op grond van het provinciaal archeologiebeleid is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. Op deze locatie geldt dat de bodemingrepen slechts uitgevoerd kunnen worden nadat onderzoek is uitgevoerd. Op basis van het beleid geldt een vrijstelling voor ingrepen met een oppervlakte van minder dan 500 m² en die dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld.

Waterstaat – Waterstaatkundige functie

De oevers van de Dokkumer Ee worden beschermd door het opnemen van een bestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Hiermee wordt voorkomen dat binnen een zone van 10 meter tot het water bebouwing kan worden opgericht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. Wat tot nu toe is gedaan is het geregeld aanspreken van de buurtbewoners, dit gebeurt ook tijdens verschillende evenementen die op de locatie worden georganiseerd. Hier wordt positief op gereageerd. Door deze gesprekken is de initiatiefnemer zich ervan bewust geworden ook een belangrijke rol kunnen en willen spelen voor de directe gemeenschap.

Voorafgaand aan de formele procedure wordt nog een informatiebijeenkomst georganiseerd door de initiatiefnemer, waarvan een verslag wordt gemaakt en bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het plan is in dit kader toegezonden aan Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en de brandweer. Deze partners hebben schriftelijk overlegreacties gestuurd. Deze zijn samengevat en beantwoord in de notitie inspraak en overleg, die is opgenomen in bijlage 5. De afzonderlijke reacties zijn opgenomen in bijlagen 6, 7 en 8.

Naar aanleiding van de overlegreacties zijn enkele aanvullingen in de toelichting en de regels opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 21 maart 2024 ongewijzigd vastgesteld. Wel is het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek nog verwerkt in deze toelichting. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft het herbestemmen van een bedrijfsperceel, waarmee de door groei van de bestaande bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkelkosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente Tytsjerksteradiel heeft geen financiële belangen bij de uitvoering van dit plan.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (antérieure) overeenkomst vastgelegd.

Met dit plan worden geen nieuwe hoofdgebouwen mogelijk gemaakt, waarmee de exploitatieregeling niet van toepassing is. De gemeente en initiatiefnemers sluiten wel een overeenkomst, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.