

**Bestemmingsplan Bedrijfsverplaatsing in
De Westereen**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

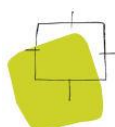
Bestemmingsplan Bedrijfsverplaatsing in De Westereen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

23 februari 2016
Projectnummer 040.00.10.01.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Projectbeschrijving	5
1.1	Wat gaat er gebeuren?	5
1.2	Waarom gaat dit gebeuren?	7
1.3	Hoe gaat dit gebeuren?	7
1.4	Wanneer kan de burger invloed op het plan uitoefenen?	8
1.5	Wat staat er nog meer in de toelichting?	8
2	Juridische toelichting op het bestemmingsplan	9
2.1	De huidige planologische regeling	9
2.2	Nieuwe planologische regeling	11
3	Verantwoording van dit project	13
3.1	Conclusie	13
3.2	Verantwoording op basis van beleid	13
3.3	Verantwoording op basis van wettelijk voorgeschreven onderzoeksaspecten	14
3.3.1	Bedrijven en (milieu)hinder	15
3.3.2	Cultuurhistorie en archeologie	16
3.3.3	Bodem	17
3.3.4	Ecologie	18
3.3.5	Water	19
3.3.6	Externe Veiligheid	19
3.3.7	Geluidhinder	20
3.3.8	Luchtkwaliteit	21
3.3.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
3.3.10	Economische verantwoording	21
3.3.11	Maatschappelijke verantwoording	22

Bijlagen

Projectbeschrijving

1.1

Wat gaat er gebeuren?

Het constructiebedrijf Postma uit De Westereen gaat verplaatsen van de Foarstrjitte 63 naar het bedrijventerrein Oastersingel II. Op de huidige locatie van het constructiebedrijf, op de plek van het huidige bedrijfspand, wordt de realisatie van een tweede woning mogelijk gemaakt.



Figuur 1. Luchtfoto De Westereen

Aan de bedrijfsverplaatsing ligt de wens om uit te breiden ten grondslag. Met de uitbreiding van het bedrijf beoogd het constructiebedrijf weer toekomstbestendig te worden. Het nieuwe bedrijfspand wordt gesitueerd aan de Roazeloane en krijgt een moderne uitstraling.



Figuur 2. Situering bedrijfspand aan de Roazeloane



Figuur 3. Aanzichten beoogde bedrijfsbebouwing

De bedrijfsactiviteiten op de huidige bedrijfslocatie aan de Foarstrjitte worden stopgezet zodra het nieuwe bedrijfspand in gebruik genomen wordt. Er zijn geen nieuwe bedrijfsactiviteiten op deze locatie gepland. Het bedrijfspand wordt gesloopt, om ruimte te maken voor de realisatie van een extra woning op het achterterrein van het perceel.



Figuur 4. Inrichtingsschets perceel Foarstrjitte 63

1.2

Waarom gaat dit gebeuren?

Het constructiebedrijf Postma wil uitbreiden, maar heeft op de huidige locatie onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden om het bedrijf toekomstbestendig te maken. Om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren wordt uitgeweken naar het bedrijventerrein Oastersingel II, waar een nieuw bedrijfspand wordt opgericht.

De provincie Fryslân heeft aangegeven mee te willen werken aan de bedrijfsverplaatsing onder voorwaarde dat de huidige locatie wordt afgewaardeerd. Om deze reden is besloten het bestaande bedrijfspand te slopen, en op deze locatie de bouw een tweede woning mogelijk te maken.

1.3

Hoe gaat dit gebeuren?

De bedrijfsverplaatsing, in samenhang met de afwaardering van de huidige locatie, past niet binnen de huidige bestemmingsplannen. Om deze ontwikkeling juridisch mogelijk te maken, wil de gemeente een nieuw bestemmingsplan voor beide locaties opstellen. Een bestemmingsplan dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin de consequenties van het plan-

voornemen worden getoetst aan de planologische en milieukundige randvoorwaarden. Deze toelichting voorziet hierin.

1.4

Wanneer kan de burger invloed op het plan uitoefenen?

Het bestemmingsplanproces bestaat uit een tweetal fases: de vaststelling en de beroepsfase. In beide fases kan de burger invloed op het plan uitoefenen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen 12 weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

Beroepsprocedure

Het besluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er kan een beroep worden ingesteld door mensen die in de vaststellingsprocedure een zienswijze hebben ingediend of mensen die kunnen aantonen dat ze daartoe niet in staat waren. Wanneer de gemeenteraad het plan gewijzigd vaststelt, kunnen alle belanghebbenden tegen de wijzigingen beroep instellen.

1.5

Wat staat er nog meer in de toelichting?

In dit hoofdstuk is uitgebreid ingegaan op het hoe en waarom van de aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is een juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven en in hoofdstuk 3 is een (wettelijke) verantwoording van het project gegeven.

Juridische toelichting op het bestemmingsplan



Een bestemmingsplan (of beheersverordening¹) regelt hoe gronden mogen worden gebruikt en wat er op de gronden mag worden gebouwd. Op de kaart van het bestemmingsplan (ook wel verbeelding genoemd) is te zien welke bestemming aan de gronden is toegekend. De regels van het bestemmingsplan geven per bestemming de gebruiks- en bouw mogelijkheden aan.

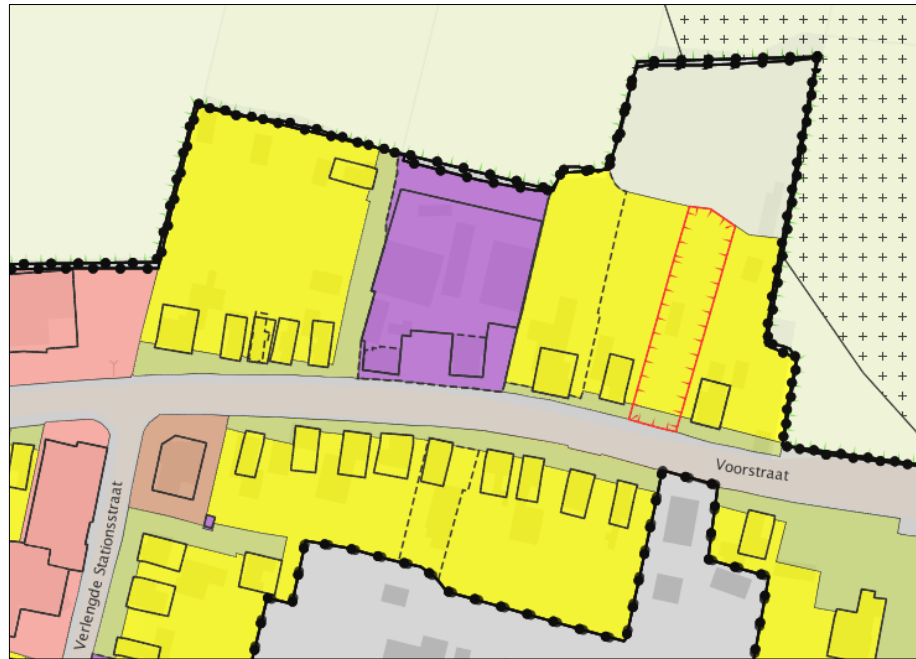
Als een gewenste ontwikkeling (zoals de bedrijfsverplaatsing van het constructiebedrijf in combinatie met de bouw van een tweede woning op de huidige bedrijfslocatie) niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, dan kan daarvoor (goed gemotiveerd) een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt, dat wel voorziet in de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden voor de nieuwe ontwikkeling.

2.1

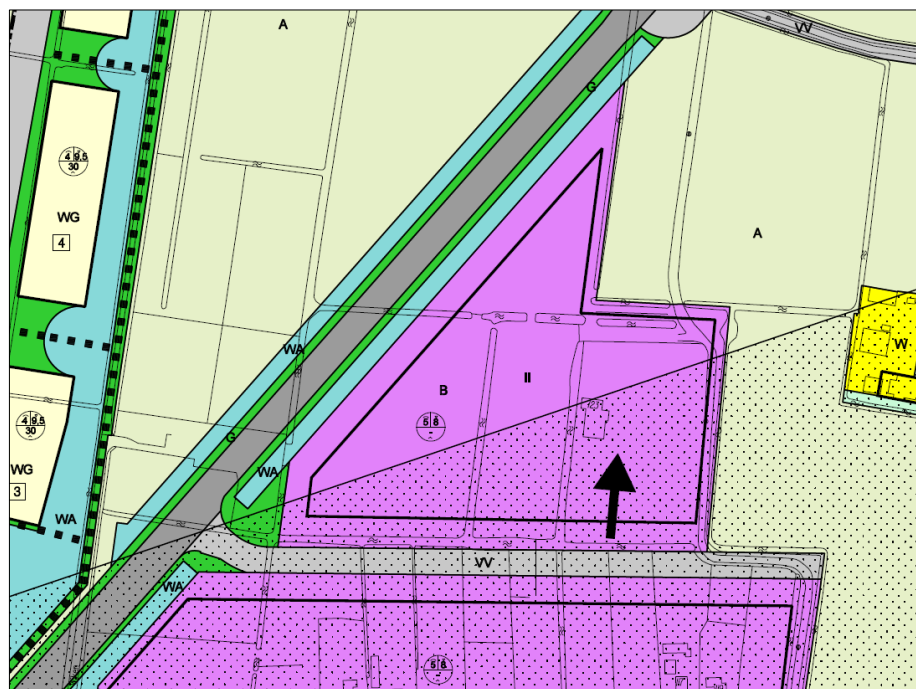
De huidige planologische regeling

Binnen de gemeente Dantumadiel gelden diverse bestemmingsplannen, waarvan twee voor de bedrijfsverplaatsing van belang zijn. Op de huidige bedrijfslocatie is het 'Bestemmingsplan De Westereen-kom' vastgesteld op 2 juli 2013 van toepassing. Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemming Bedrijf (figuur 5). De nieuwe locatie op het bedrijventerrein Oastersingel II valt binnen het plangebied van het 'Bestemmingsplan De Westereen-East' vastgesteld op 1 juli 2009. Voor deze locatie geldt de bestemming Bedrijfsdoeleinden met de aanduiding BII, waarbinnen bedrijven tot maximaal categorie 3.1 van de in de planregels opgenomen Staat van Bedrijven zijn toegestaan (figuur 6). De geplande ontwikkelingen passen niet binnen deze geldende bestemmingen.

¹ De beheersverordening is een bijzondere vorm van een bestemmingsplan. Als er geen aanleiding is voor herziening van het bestemmingsplan eens per 10 jaar omdat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht, dan kan de gemeente er een beheersverordening vaststellen. De beheersverordening regelt het bestaand gebruik.
(Bron: <http://www.milieubeweging.org/wiki/item/beheersverordening-in-wro>)



Figuur 5. Kaartfragment 'Bestemmingsplan De Westereen-Kom'



Figuur 6. Kaartfragment 'Bestemmingsplan De Westereen-East'

Het bedrijf wordt gerekend tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijven, welke op de nieuwe bedrijfslocatie niet is toegestaan. Om het constructiebedrijf toch naar deze locatie te kunnen verplaatsen, moet de geldende milieucategorie worden verruimd. Daarbij komt dat in de beoogde nieuwbouw van het bedrijfspand niet past binnen de bouweisen uit het bestemmingsplan. Er wordt uitgegaan van bebouwing met een bouwhoogte van 8 m en een plat dak, in verband met de inpandige 'lift'-constructie die nodig is om de metalen voor-

werpen te kunnen verplaatsen. Hiermee wordt de maximale goothoogte van 5 m overschreden. Om de bouw mogelijk te maken, dient in het nieuwe bestemmingsplan deze eis ten aanzien van de goothoogte te vervallen.

Voor de afwaardering van de huidige bedrijfslocatie moet ook hier het bestemmingsplan worden aangepast. Omdat na de bedrijfsverplaatsing op deze locatie geen bedrijfsactiviteiten meer mogen plaatsvinden, dient de bedrijfsbestemming weg bestemd te worden. Om in plaats daarvan de mogelijkheid te bieden tot de bouw van een tweede woning op deze locatie, krijgt de locatie een woonbestemming in het nieuwe bestemmingsplan.

2.2

Nieuwe planologische regeling

De nieuwe planologische regeling maakt de beoogde bedrijfsverplaatsing mogelijk door beide locaties te voorzien van de juiste bestemming en bouwregels in een nieuw bestemmingsplan. De bestemmingen zijn in de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen en voorzien van de planregels ten aanzien van bouw en gebruik.

Ten aanzien van het planvoornemen betekent dit dat de bestaande bedrijfslocatie aan de Foarstrjitte in zijn geheel een woonbestemming krijgt, waarbij de bouw van één extra woning op het perceel wordt toegestaan. Voor de nieuwe bedrijfslocatie blijft de bestemming Bedrijfsdoeleinden gelden, maar wordt de maximaal toelaatbare milieucategorie aangepast naar categorie 3.2. Ook komt de eis met betrekking tot de maximaal toegestane goothoogte te vervallen. De maximale bouwhoogte van 8 m blijft gehandhaafd.



Figuur 7. Kaartfragmenten nieuwe planologische regeling

Verantwoording van dit project



Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen wetten, regels en beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de bedrijfsverplaatsing, in samenhang met de afwaardering van de huidige bedrijfslocatie, passend is.

3.1

Conclusie

In onderstaande paragrafen wordt de conclusie onderbouwd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Per aspect is een conclusie getrokken. Inhoudelijk volgt hieronder de motivering per aspect.

3.2

Verantwoording op basis van beleid

Voor dit project zijn diverse beleidsstukken van rijk, provincie en gemeente van belang. Hieronder volgt een opsomming van beleid waaraan de bedrijfsverplaatsing, in samenhang met de afwaardering van de huidige bedrijfslocatie, is getoetst:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012 (Rijk)
<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2012/03/13/structuurvisie-infrastructuur-en-ruimte.html>
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, 2011 (Rijk)
<http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/wet-ruimtelijke-0/instrumentarium-wro/algemene-regels/besluit-algemene/>
- Streekplan Fryslân, 2007 (Provincie Fryslân)
<http://www.fryslan.nl/streekplan>
- Provinciale Verordening Romte, 2014 (Provincie Fryslân)
<http://www.fryslan.nl/romte>
- Routekaart naar vitale dorpen, 2011 (gemeente Dantumadiel)
<http://www.dantumadiel.eu/document.php?m=9&fileid=10855&f=bc910da3d199aa923686c55bd38a2d0b&attachment=0>

Nationale belangen hebben geen betrekking op het plangebied van dit bestemmingsplan. Er is dan ook geen strijdigheid met het rijksbeleid.

In de Provinciale Verordening Romte wordt het dorp De Westereen aangemerkt als zogenaamde ‘overige kern’. In een overige kern is het op grond van de Verordening Romte niet toegestaan om een bedrijf met de milieucategorie 3.2 op te nemen in een ruimtelijk plan. Echter in de Verordening is ook opgenomen dat hier van kan worden afgeweken ten behoeve van een incidenteel bedrijf, mits in de plantoelichting is onderbouwd dat de aard en schaal van de functie aansluiten bij de aard en schaal van de overige kern.

Het constructiebedrijf Postma is als familiebedrijf al 175 jaar in De Westereen gevestigd. Ondanks de malaise in de bouwsector is het bedrijf groeiende en wil het uitbreiden. Op de huidige bedrijfslocatie zijn uitbreidingsmogelijkheden, maar deze worden onvoldoende geacht om het bedrijf toekomstbestendig te maken. Uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie wordt bovendien als ongewenst beschouwd, gezien de ligging tussen woonbebouwing.

Verplaatsing van het bedrijf naar een regionaal centrum als Burgum of Dokkum, zoals in de Provinciale verordening wordt beoogd, is echter ook niet aantrekkelijk, omdat hier reeds concurrerende bedrijven zijn gevestigd. Daarbij is het bedrijventerrein Oastersingel II aangelegd met de intentie om lokale ondernemers de mogelijkheid te bieden in eigen dorp uit te breiden. De nieuwbouwplannen van het bedrijf passen qua schaal uitstekend bij het bedrijventerrein Oastersingel II en de daar reeds aanwezige bedrijfsbebouwing. Bovendien brengt uitbreiding van het bedrijf extra werkgelegenheid met zich mee. Uitbreiding op het bedrijventerrein, en daarmee afwijken van de provinciale verordening, is hierdoor het meest voor de hand liggend.

Het gemeentelijk beleid zorgt niet voor extra belemmeringen ten aanzien van voorliggend planvoornemen.

3.3

Verantwoording op basis van wettelijk voorgeschreven onderzoeksaspecten

Om duidelijk te maken dat een plan uitvoerbaar is, moet volgens de wet een aantal onderzoeken worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk is aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten. Als dit niet het geval is, zal aan het onderzoeksaspect geen verdere aandacht worden besteed. Wel is het zo dat alle achterliggende informatie aan het betreffende onderzoeksaspect is gekoppeld. Voor diegene die graag kennis neemt van de achtergronden van het uitgevoerde onderzoek is op deze wijze alle informatie beschikbaar.

De volgende aspecten moeten op basis van wet- en regelgeving worden onderzocht:

1. Bedrijven en (milieu)hinder
2. Cultuurhistorie en archeologie
3. Bodem
4. Ecologie
5. Water
6. Externe veiligheid
7. Geluidhinder
8. Luchtkwaliteit
9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

3.3.1

Bedrijven en (milieu)hinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Het bedrijf dat wordt opgericht op het bedrijventerrein Oastersingel II wordt niet gezien als hindergevoelig object, waardoor hinderlijke activiteiten uit de omgeving geen belemmering vormen ten aanzien van het nieuwe constructiebedrijf. Echter kan het bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3.2, zelf als hinderveroorzakend worden gezien. Ten aanzien van het planvoornemen is het relevant na te gaan of de bedrijfsactiviteiten op de nieuwe locatie geen hinder veroorzaken ten aanzien van de bestaande bebouwing in de omgeving.

Op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt voor bedrijven uit de categorie 3.2 een richtafstand van 100 m tussen een bedrijf en een woning gehanteerd, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De geplande bedrijfsbebouwing ligt op meer dan 100 m van bestaande woningen, waarmee aan deze afstandsnorm wordt voldaan.

Aan de Foarstrjitte wordt met de mogelijkheid tot realisatie van een extra woning een hindergevoelige functie aan het plangebied toegevoegd. Daarbij zorgt de toekenning van de woonbestemming aan het gehele perceel voor een functiewijziging van de bedrijfsbebouwing naar een reguliere woning. Omdat voor reguliere woningen strengere eisen gelden met betrekking tot bedrijfshinder dan voor bedrijfswoningen, kan ook dit worden gezien als toevoeging van een hindergevoelige functie. Hierom dient te worden nagegaan of er bedrijfsactiviteiten in de buurt zijn die hinderlijk zijn voor deze woningen.

Het naburige perceel aan de Foarstrjitte 65 behoudt de bedrijfsbestemming. In het geldende 'Bestemmingsplan Westereen-kom' zijn op dit perceel bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2, of 'het bestaande bedrijf ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan', zijnde een bouwbedrijf. Vandaag de dag is er een handelsonderneming op dit perceel gevestigd. Het destijds bestaande bouwbedrijf is zodoende niet meer op deze locatie gevestigd, waardoor voor bedrijvigheid op dit perceel een maximale milieucategorie 2 geldt.

Bedrijfsmatige activiteiten uit de milieucategorieën 1 en 2 worden in de ruimtelijke ordening passend geacht in een reguliere woonomgeving. Het bedrijf aan de Foarstrjitte 65 valt bovendien onder de reikwijdte van het activiteitenbesluit, type-A. De bedrijvigheid van type-A inrichtingen wordt gezien als weinig milieubelastend. Op grond hiervan valt niet te verwachten dat de woningen in het plangebied hinder ondervinden van deze bedrijfsactiviteiten. De overige bedrijven in de omgeving liggen op dusdanig grote afstand van het plangebied, dat ook van deze bedrijven redelijkerwijs geen milieuhinder te verwachten is.

Bovendien wordt met de uitplaatsing van het bedrijf aan de Foarstrjitte 63 en de aanwijzing van het gehele perceel voor wonen, de mogelijkheid tot het ontstaan van hinder van bedrijfsactiviteiten op deze locatie teruggebracht. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt dit gezien als een positieve ontwikkeling voor de woon- en leefomgeving in en in de directe omgeving van het plangebied.

CONCLUSIE Voorliggend planvoornemen kan op grond van bovenstaande uitvoerbaar worden geacht wat betreft hinder van bedrijven.

3.3.2

Cultuurhistorie en archeologie

Ieder ruimtelijk plan dient vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Daarnaast regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg² (Wamz) dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op basis van deze wetgeving aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

² Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet (Monw), die de wettelijke basis voor het behoud van erfgoed vormt.

Cultuurhistorie

Via de cultuurhistorische Kaart Fryslân³ (CHK2) is informatie te raadplegen over de cultuurhistorische waarden in de provincie Fryslân. Op deze kaart zijn beide locaties van het plangebied (grotendeels) aangemerkt als boerderijplaats. Wanneer gekeken wordt naar de huidige situatie op deze locaties, wordt duidelijk dat deze cultuurhistorische waarde reeds zijn verstoord. Door eerdere ontwikkelingen, enerzijds de oprichting van de bestaande bedrijfsbebouwing op de locatie aan de Foarstrjitte en anderzijds het bouwrijpmaken van de gronden op het bedrijventerrein Oastersingel II, is de cultuurhistorische waarde in het plangebied al verloren gegaan.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen niet zal leiden tot een verlies van cultuurhistorische waarde in het plangebied.

CONCLUSIE

Archeologie

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)⁴ biedt informatie over in de provincie bekende of te verwachten archeologische waarden. Hieruit blijkt dat beide locaties in archeologisch waardevol gebied liggen. Voor de archeologische waarden uit de periode steentijd-bronstijd vermoedt de provincie echter dat aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn. Omdat dit niet met zekerheid te zeggen is, dient er bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan naar archeologische waarden uitgevoerd te worden. Ten aanzien van archeologische waarden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen acht de provincie 'Karterend onderzoek - 3' noodzakelijk, waarbij eveneens bij ingrepen van meer dan 5.000 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing zullen geen ingrepen van deze aard en schaal plaatsvinden.

Het planvoornemen ondervindt op het gebied van archeologie geen belemmeringen.

CONCLUSIE

De archeologische meldingsplicht blijft overigens gewoon van kracht (art. 53 Monumentenwet). Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag.

NOTA BENE

3.3.3

Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In relatie tot de volksgezondheid moet het toewijzen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel worden voorkomen.

³ Benaderbaar via <http://www.fryslan.frl/chk#l2>

⁴ Benaderbaar via <http://www.fryslan.nl/famke>

Voor dit bestemmingsplan is de bodeminformatiekaart⁵ van Rijkswaterstaat geraadpleegd. Hieruit blijken geen bijzonderheden ten aanzien van de nieuwe bedrijfslocatie. Op basis van de reeds op deze locatie uitgevoerde bodemonderzoeken wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Daarbij komt dat op de nieuwe bedrijfslocatie geen voor onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem gevoelige bestemming staat gepland.

De huidige bedrijfslocatie, aan de Foarstrjitte 63, is op de bodeminformatiekaart echter deels als 'verdacht' aangemerkt, wat betekent dat er ter plaatste aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten. Omdat op deze locatie een gevoelige bestemming ten aanzien van bodemkwaliteit wordt gepland, is voor deze locatie bodemonderzoek uitgevoerd. WMR Rinsumageest bv concludeert op basis van verkennend bodemonderzoek⁶ dat de onderzoekslocatie niet geheel vrij is van verontreinigingen, maar dat gezien de mate van verontreiniging dit geen milieuhygiënische belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

CONCLUSIE Voorliggend bestemmingsplan kan op het gebied van milieuhygiënische bodemkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

NOTA BENE Voor te ontgraven en eventueel buiten het plangebied af te voeren gronden kunnen op basis van het Besluit Bodemkwaliteit beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik bestaan. Hergebruik is sterk afhankelijk van de toepassingslocatie en dient met het bevoegd gezag afgestemd te worden.

3.3.4

E c o l o g i e

Om de uitvoerbaarheid van het plan op het gebied van ecologie te toetsen, wordt een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Deze inventarisatie heeft als doel na te gaan of een onderzoek in het kader van de natuurwet- en regelgeving noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 23 september 2015 bezocht door een ecooloog van Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv.

Uit de ecologische inventarisatie⁷ is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Voor uitvoering van het plan is geen ontheffing van de Ffw of een vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met nestelende vogels. Verstoring van broedgevallen (in gebruik zijnde nesten) van vogels dient te worden voorkomen.

⁵ Benaderbaar via www.bodemloket.nl.

⁶ Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

⁷ Het ecologisch onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

CONCLUSIE

3.3.5

Water

Bij ruimtelijke plannen dient te worden beoordeeld of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Middels een watertoets wordt het planvoornemen in een vroegtijdig stadium ter beoordeling aan het waterschap voorgelegd. Voorliggend planvoornemen valt binnen het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Bij opstelling van het 'bestemmingsplan De Westereen-East' uit 2009 is uitgebreid overleg gevoerd met het Wetterskip Fryslân ten aanzien van de waterhuishoudkundige gevolgen van het te realiseren bedrijventerrein. Hierbij is uitgegaan van toekomstige bebouwing, en daarmee een toename van het verhard oppervlak in het plangebied. De compensatiemaatregelen die het Wetterskip nodig achtte ten aanzien van deze extra verharding, zijn destijds in het bestemmingsplan verwerkt. De bouw van het nieuwe bedrijfspand op het bedrijventerrein Oastersingel II past wat betreft het bebouwd oppervlak binnen het bestemmingsplan 'De Westereen-East'. Het opnieuw voorleggen van deze ontwikkeling aan het Wetterskip is in dit kader niet noodzakelijk, omdat er reeds voor de toename in verhard oppervlak is gecompenseerd.

Ten aanzien van de ontwikkelingen aan de Foarstrjitte is wel een watertoets uitgevoerd. Het Wetterskip Fryslân heeft bepaald dat het planvoornemen op deze locatie een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afwaterketen. Dit betekent dat de waterhuiskundige invloed van het plan kan worden opgevangen met standaardmaatregelen. Deze maatregelen zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Wat betreft het aspect water is het plan uitvoerbaar.

CONCLUSIE

3.3.6

Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas en LPG. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. In het kader van het Interprovinciaal Overleg is een zogenoemde risicokaart⁸ ontwikkeld, met hierop gegevens over deze risico's. In de omgeving van het plangebied staan het Zwembad de Frosk en een gasdrukmeet- en regelstation aangemerkt als risicobronnen.

⁸ Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>.

Voor een zwembad hoeft op basis van de wetgeving geen verantwoording externe veiligheid in de toelichting te worden opgenomen. Wel kan worden opgemerkt dat er als gevolg van calamiteit een chloorwolk kan ontstaan. De planplanlocaties liggen binnen het invloedsgebied van het zwembad, waar in het kader van de rampenbestrijding rekening mee gehouden moet worden. Het zwembad vormt echter geen belemmering ten aanzien van het planvoornemen.

Het gasdrukmeet- en regelstation levert ook geen belemmering op ten aanzien van voorliggen plan, omdat het op dusdanige afstand van de planlocaties (respectievelijk 800 en 1.400 m) ligt, dat het plangebied buiten de risicocontouren valt.

CONCLUSIE Ten aanzien van het planvoornemen zijn op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen te verwachten.

3.3.7

Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een bepaalde grenswaarde. In dit licht moet bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek worden gedaan naar wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï. In de omgeving van het plangebied zijn industrielawaaï en spoorweglawaaï niet aan de orde. Daarom wordt in het kader van geluidshinder alleen gekeken naar wegverkeerslawaaï.

Voor het plangebied is in dit verband de geluidzone van de Foarstrjitte relevant. De voorgenomen woningbouw ligt binnen de zone van deze weg. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dient akoestisch onderzoek naar de geluidshinder uitgevoerd moet worden. Op basis van de akoestische berekeningen⁹ blijkt dat bij de nieuwbouwwoning de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB niet wordt overschreden. De Wet geluidhinder verzet zich daarmee niet tegen komst van deze woning.

Ten aanzien van de nieuwe bedrijfslocatie is akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder niet nodig, omdat het bedrijf als zodanig niet wordt gezien als geluidsgevoelig object.

CONCLUSIE Het bestemmingsplan kan wat betreft het aspect geluidhinder als gevolg van wegverkeer uitvoerbaar worden geacht.

⁹ Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

3.3.8

Luchtkwaliteit

Vanwege de Wet milieubeheer (Wm) is het nodig om de verandering in luchtkwaliteit die een ruimtelijke ontwikkeling veroorzaakt te beoordelen. Ontwikkelingen die een verslechtering van minder dan 3% veroorzaken, zijn 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit en daarmee als nibm-project vrijgesteld van verdere toetsing.

Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.283 voertuigbewegingen (van auto's) per weekdagemaal leidt. Gezien de aard en schaal van het planvoornemen zal geen sprake zijn van een dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen. Het planvoornemen moet dan ook worden beschouwd als een nibm-plan.

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

CONCLUSIE

3.3.9

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. en anderzijds de hiervoor beschreven milieuonderzoeken. Met bedrijfsverplaatsing en afwaardering van de huidige bedrijfslocatie wordt geen drempelwaarde uit bijlage D van het Besluit m.e.r. overschreden. Hierdoor kan worden aangenomen dat het milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in de voorgaande paragrafen reeds voldoende zijn onderzocht. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken worden geen onaanvaardbare milieueffecten verwacht.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare milieueffecten belemmerd.

CONCLUSIE

3.3.10

Economische verantwoording

Exploitatiekosten

Voor een bouwplan moet de financiële haalbaarheid inzichtelijk worden gemaakt.

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komen te liggen. De gemeente hoeft hiertoe geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

De kosten die de gemeente maakt voor het opstellen van het bestemmingsplan kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

Planschade

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door belanghebbende eigenaren van gronden in de omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en de aanvrager een planschadeovereenkomst ondertekend. In deze overeenkomst worden tevens de gemaakte afspraken over de sloop van het huidige bedrijfspand vastgelegd.

3.3.11

Maatschappelijke verantwoording

In het kader van het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan Bedrijfsverplaatsing in De Westereen voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Onderstaand worden de reacties voortkomend uit dit vooroverleg uiteengezet.

Provincie Fryslân

De provincie Fryslân geeft aan dat de provinciale belangen op juiste wijze in het plan zijn verwerkt. De provincie verzoekt wel tot het opnemen van het begrip ‘volumineuze detailhandel’.

Reactie

Het begrip ‘volumineuze detailhandel’ wordt aan de begrippen toegevoegd.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit voorontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten (in het kader van externe veiligheid) op het plangebied van invloed zijn. Aangezien de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft op de basisbrandweezorg, ziet Brandweer Fryslân tevens af van de mogelijkheid tot het geven van een represief advies.

Gasunie

De Gasunie ziet geen aanleiding om een reactie te plaatsen, omdat het plan buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding ligt.

B i j l a g e n