Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	gewijzigde vaststelling bestemmingsplan It Fabryk 1 te Lollum

De raad van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2013;

gelet op artikel 3.8 Wro;

overwegende dat
1. het ontwerpbestemmingsplan It Fabryk 1 Lollum met ingang van 30 september 2011 gedurende 6 weken(derhalve tot en met 10 november 2011) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
2. tegen het genoemd ontwerpbestemmingsplan 1 zienswijze naar voren is gebracht;
3. de zienswijze aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen(conform de zienswijzennota);
4. het ontwerpbestemmingsplan geen ontwikkelingen bevat waardoor kosten verhaald moeten worden;

b e s l u i t:

1. de reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan It Fabryk 1 Lollum vast te stellen;
2. het bestemmingsplan It Fabryk 1 Lollum gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen in detail:

a. het planologisch mogelijk maken van een geluidwerende schutting op de noordelijke erfgrens;
b. de op het noordelijk gelegen perceel met de bestemming "Tuin" aangegeven nadere aanduiding "wro-zône wijzigingsgebied" wordt uit het plan gehaald;
c. het aangepast akoestisch onderzoek d.d. 12 september 2012 wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd;

3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2013noorBPtFabryk1-vast;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootschalige Basis Kaart Nederland;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan It Fabryk 1 Lollum vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 mei 2013

drs. H.H. Apotheker , voorzitter.

G.W. Stegenga , wnd. griffier.

Reactienota zienswijzen ex artikel 3.8 Wro
Ontwerpbestemmingsplan It Fabryk 1 te Lollum

vastgesteld door B&W d.d.: 2 april 2013
naam bestemmingsplan: It Fabryk 1 te Lollum
planidentificatienummer: NL.IMRO.1900.2013noorBPtFabryk1-vast

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING **3**

1.1 Inhoud bestemmingsplan 3
1.2 Procedure 3
1.3 Zienswijzen en beantwoording 3

2. ZIENSWIJZEN **4**

Hoofdstuk 1

1.1 Inhoud bestemmingsplan

1.2 Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan It Fabryk 1 te Lollum heeft met ingang van 30 september 2011 tot en met 10 november 2011 ter inzage gelegen. Van de tervisielegging is vooraf kennisgeving gedaan in de Staatscourant en in regionale dag-, nieuws- en huis-aan-huisbladen. Daarnaast heeft kennisgeving langs elektronische weg plaatsgevonden. Gedurende de termijn van tervisielegging bestond voor een ieder de gelegenheid zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

1.3 Zienswijzen en beantwoording

In bovengenoemde periode is één, ontvankelijke zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze wordt in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijze zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijze.

Hoofdstuk 2

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan It Fabryk 1 te Lollum heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de ter inzage termijn is één zienswijze ontvangen.

De indieners van de zienswijzen zijn:

Nr	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Ingekomen
1	Stichting Achmea Rechtsbijstand (namens mevr. S. de Jong uit Lollum)	Postbus 10100	5000 JC	Tilburg	09-11-2011

Samenvatting zienswijze

Inhoud zienswijze

1. Volgens Achmea heeft haar in de directe nabijheid van het bedrijf wonende cliënt meermaals verzocht handhavend op te treden tegen de in haar ogen illegale situatie op het terrein van de Fa. Politiek. Op het moment van indienen van de onderhavige zienswijze liep er ook een handhavingsprocedure bij de Rechtbank in Leeuwarden.

Reactie gemeente

De gemeente wenst met het onderhavige bestemmingsplan juist over te gaan tot planologische legalisering van het fouragebedrijf Politiek voor zover dat in het bestemmingsplan nog niet was geregeld. Een eerdere poging van de voormalige gemeente Wunseradiel om het bedrijf Politiek in te legaliseren is, vanwege het ontbreken van een "maatbestemming" in 2009 gestrand bij de Raad van State.
Omdat er met onderhavig bestemmingsplan zicht is op legalisering is tot op heden niet tot handhaving overgegaan.
De procedure bij de rechtbank is uiteindelijk niet doorgegaan omdat betrokkene, om ons niet bekend zijnde redenen, het verzoek daartoe heeft ingetrokken.

Conclusie

2. De afstand van de woning van betrokkene tot het bedrijf bedraagt, zonder motivering, in plaats van de in de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering"uit 2009 genoemde afstand van 50m slechts 13m.

Reactie gemeente

In de betreffende VNG-publicatie wordt voor bedrijven als dat van de firma Politiek inderdaad een afstand van 50 meter tot woningen genoemd. Dit is een algemene gemiddeld berekende richtafstand waarvan in concrete gevallen gemotiveerd van kan worden afgeweken. In die zin zijn de richtafstanden geen harde afstandeisen.
Voor de genoemde richtafstand is het aspect geluid met name van doorslaggevende betekenis.
O.a. de onderhavige zienswijze is aanleiding geweest het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende geluidrapport nog eens nader te beschouwen.
Naast het gegeven dat het rapport inmiddels van oudere datum is voldoet het qua eisen aan de opbouw ook niet (meer) aan de eisen die daaraan gebruikelijk gesteld worden.
Op basis van de huidige bedrijfsvoering van de firma Politiek heeft Ingenieursbureau Oranjewoud nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de inhoud van bedoeld

onderzoek d.d. 6 september 2012 wordt verwezen naar bijlage 1 van het bestemmingsplan.
Aan de hand van een aantal stappen wordt in het rapport de conclusie getrokken dat het bedrijf met het toepassen van een overdrachtsmaatregel, waarmee de overschrijding van het maximale geluidsniveau weggenomen worden, kan worden ingepast. De maatregel bestaat uit het plaatsen van een geluidwerende schutting van 10 x 2 meter op de noordelijke perceelgrens, zijnde de scheiding tussen het perceel van cliënt en de fouragehandel.
Naast deze maatregel is eveneens met de Fa. Politiek afgesproken dat de op het noordelijk gelegen perceel met de bestemming "Tuin" aangegeven nadere aanduiding "wro-zône-wijzigingsgebied" bij de (gewijzigde)vaststelling uit het plan zal worden gehaald. Deze eventuele woningbouwmogelijkheid vormt bij nader inzien een te grote beperking voor het bedrijf, welke beperking niet met stedenbouwkundig acceptabele voorwaarden is op te heffen.
Het bestemmingsplan zal zodanig (gewijzigd) worden vastgesteld dat de noodzakelijk te nemen maatregelen worden geborgd. De firma Politiek heeft zich daarnaast ook schriftelijk gebonden de noodzakelijke maatregel te zullen uitvoeren.
Het bovenstaande leidt naar de mening van het college van burgemeester en wethouders tot een alleszins aanvaardbare situatie rond de bedrijvenhinder op basis waarvan een afwijking van de richtafstand alleszins gerechtvaardigd is.

Conclusie

3. Men plaatst bedenkingen bij het hoofdstuk "Water" waarbij men twijfels heeft over de bedrijfssituatie waarop dit gebaseerd is. Er zouden zich in de praktijk reeds situaties voordoen waarvan men zich afvraagt hoe die zich verhouden tot het aspect waterkwaliteit.

Reactie gemeente
Voor het onderhavige waterplan is de zogenaamde versnelde Watertoets uitgevoerd. Doel van de watertoets is het "waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen". Wetterskip Fryslân heeft in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 een positief wateradvies afgegeven. De gemeente volgt de daarbij gestelde eisen die, door het Wetterskip in het plangebied worden gesteld waarmee aan de wettelijke voorschriften in dezen wordt voldaan.
Indien er zich op het terrein onverhoopt illegale situaties voordoen zullen die in het kader van het Handhavingstraject worden aangepakt.

Conclusie

4. Men vraagt zich vervolgens af of wel de benodigde vergunningen verleend zijn voor op het perceel voorkomende stoffen als bijvoorbeeld landbouwgif en vloeibaar kunstmest. Bedoelde stoffen worden zeer dicht bij de woning van hun cliënt opgesteld en men ervaart dit als een gevaarlijke situatie.

Reactie gemeente
De fouragehandel valt milieutechnisch gezien onder het "Activiteitenbesluit". Daarbij moet aan een hoop wettelijke standaard milieutechnische voorwaarden worden voldaan. Het bedrijf moet voldoen aan de milieutechnische eisen van het Activiteitenbesluit en wordt daarop periodiek gecontroleerd.
Mochten er daarbij situaties geconstateerd worden die in strijd zijn met het daarvoor wettelijk gestelde dan zal daartegen in het kader van de handhaving corrigerend moeten worden opgetreden.

Conclusie

5. De overlegpartners (ex artikel 3.1.1 Bro) hebben uitsluitend een reactie gegeven op basis van het voorontwerp bestemmingsplan en hebben de feitelijke situatie niet beschouwd.

Reactie gemeente
De overlegpartners hebben geadviseerd zoals dat in de praktijk gebruikelijk is, aan de hand van het in overleg gegeven bestemmingsplan.
In dit bestemmingsplan wordt het bedrijf als "fouragebedrijf" bestemd. Daarop zijn alle (omgevings)aspecten ook gebaseerd. De bestemming is passend gemaakt op de activiteiten van het bedrijf. Het Overleg is derhalve gebaseerd geweest op de juiste gegevens. Eventuele afwijkingen van het bestemmingsplan komen eventueel in een handhavingstraject aan de orde en zullen daar eventueel worden opgelost.

Conclusie

6. De legalisering van het bedrijf is in strijd met de gemeentelijke struktuurvisie inzake bedrijven.

Reactie gemeente
In het "Bedrijventerreinplan Sudwest Fryslân is als uitgangspunt gekozen dat in voorkomende gevallen gekeken wordt of er bij een concrete vraag mogelijkheden zijn om een uitbreiding op eigen terrein te realiseren, dan wel of nieuwbouw mogelijk is op een ander al bestaand terrein en pas daarna naar een nieuwe locatie. Hier is sprake van de legalisering van een reeds bestaand bedrijf. Het ligt vanwege de kosten daarvan niet in de rede het bedrijf naar Makkum, Witmarsum of Arum te verplaatsen.

Conclusie

7. Cliente is het vervolgens niet eens met de opname van een wijzigingsbevoegdheid voor een bedrijfswoning in de bestemming "Tuin" in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente
Zoals onder punt 2 gesteld zal de betreffende wijzigingsbevoegdheid bij de vaststelling van het bestemmingsplan uit het plan worden gehaald.

Conclusie

8. Legalisering van het bedrijf is een aantasting van het woongenot van cliente.

Reactie gemeente
Met de realisering van de (overdracht) maatregelen om de geluidoverlast terug te brengen tot een wettelijk aanvaardbaar niveau en anderzijds de eisen uit het Activiteitenbesluit kan gesteld worden dat het woongenot met dit bestemmingsplan niet onevenredig wordt aangetast.

Conclusie

9. Cliënte geeft aan dat bij vaststelling van dit bestemmingsplan een planschadeclaim zal worden ingediend waarbij het dan nog maar de vraag is of het bestemmingsplan financieel haalbaar kan worden geacht.

Reactie gemeente
Het staat een ieder die schade meent te lijden van de onderhavige planologische wijziging vrij een planschadeclaim in te dienen. Conform de daarvoor gestelde wettelijke eisen zal deze dan voorgelegd worden aan een zogenaamd onafhankelijk "wettelijk adviseur". Mocht uit het advies onverhoopt blijken dat er schade is die, na aftrek van het "normaal maatschappelijk risico" redelijkerwijs niet ten laste van de aanvrager dient te blijven dan zal aan de hand van het betreffende advies tot compensatie worden overgegaan.
De alsdan uit te betalen schade is financieel gedekt zodat er over de haalbaarheid van het bestemmingsplan geen twijfel hoeft te bestaan.

Conclusie