

Ons nummer: C22.000260



Casenr: _____

Gemeente Súdwest-Fryslân

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders

Vergadering college	10 mei 2022
Hamerstuk of besprekstuk	Hamerstuk
Behandeld door	Ruben Kooistra
Behandelend team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	H.E. de Hoo
Directeur	Marco de Vries
Onderwerp	Vaststellen wijzigingsplan "Watersportbedrijf de Werff te Oudega"
Conceptbesluit	Het college besluit: a. het wijzigingsplan "Watersportbedrijf de Werff te Oudega" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan dat ter inzage heeft gelegen; b. te bepalen dat voornoemd wijzigingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GMLbestand NL.IMRO.1900.2022middWPJoodyk9D-vast c. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN; d. geen exploitatieplan voor het wijzigingsplan "Watersportbedrijf de Werff te Oudega" vast te stellen.

Overleg met:		Na besluit college	
Team		Openbaar	Openbaar
Team		Externe communicatie	Nee
Team		Raadscommissie	Geen
Team		Raad	
Portefeuillehouder	drs. F.J.R. Faber	Actieve info	Nee
Ondernemingsraad			
Advies besproken in BO	Ja		
Advies besproken in Directieteam	Nee		
Externen	n.v.t.		

Besluit 10 mei 2022

Inleiding:

Er is een verzoek binnengekomen voor het realiseren van een loods nabij De Joodyk 9 te Oudega. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de loods gebruikt zal worden voor bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1. In de basis biedt het bestemmingsplan ruimte voor bedrijven in categorie 2.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 toe te staan.

Doel:

Het vaststellen van wijzigingsplan “Watersportbedrijf de Werff te Oudega” aan De Joodyk 9 te Oudega zodat milieucategorie 3.1 op het perceel mogelijk gemaakt wordt.

Argumenten:Situatie

Het plangebied ligt op het bestaande bedrijventerrein It Joo aan De Joodyk bij Oudega. Op dat bedrijventerrein zijn nog een aantal percelen vrij voor bedrijfsontwikkelingen. De initiatiefnemers hebben nu een bedrijf aan de Hoytemadyk 2 in Oudega waar activiteiten uitgevoerd worden die passen binnen milieucategorie 2 en 3.1.

Planbeschrijving

Op 3 mei 2021 is de conceptaanvraag voor het bouwen van een bedrijfspand nabij De Joodyk 9 te Oudega. Het plan bestond uit twee onderdelen, namelijk het realiseren van een bedrijfsloods met inpandige bedrijfswoning en het aanpassen van de milieucategorie van 2 naar 3.1. Hieronder zijn de twee onderdelen nader beschreven.

Bedrijfswoning

De aanvraag bestaat uit het bouwen van een loods met inpandige bedrijfswoning. In het bestemmingsplan staat dat er met een omgevingsvergunning een bedrijfswoning toegestaan kan worden als het voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) het aantal bedrijfswoningen niet meer dan 1 per bedrijf bedraagt;
- b) het aantal bedrijfswoningen past binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan;
- c) indien de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan voorkeursgrens waarde bedraagt, de omgevingsvergunning slechts wordt verleend in overeenstemming met een voor vaststelling van dat plan verkregen hogere grenswaarde;
- d) indien de kosten van grondexploitatie niet anderszins verzekerd zijn, tegelijkertijd met de omgevingsvergunning een exploitatieplan wordt onherroepelijk;
- e) de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 1/3 van de inhoud van de bijbehorende bedrijfsgebouwen bedraagt;
- f) de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ bedraagt;
- g) ingeval het de meest noordelijk gelegen bouwpercelen betreft de bedrijfswoningen op de Rignedyk georiënteerd moeten worden, waarbij een gerede afstand tot de Rignedyk in acht moet worden gehouden;
- h) De bedrijfswoning een dakhelling heeft van minimaal 30 graden.

Het plan zoals dat in de aanvraag beschreven stond, voldeed aan de bovengenoemde uitgangspunten. Aangezien het geldende bestemmingsplan ter plaatse relatief oud is, is deze bedrijfswoning tevens beoordeeld aan de hand van het toetsingskader voor bedrijfswoningen. Ook daaruit blijkt dat de nieuw toe te voegen bedrijfswoning ter plaatse mogelijk is.

Op 10 september 2021 is de omgevingsvergunning voor de bouw van het bedrijfspand met bedrijfswoning verleend.

Wijziging naar milieucategorie 3.1

De initiatiefnemer is voornemens om de activiteiten die vallen binnen milieucategorie 3.1 door te zetten in het reeds vergunde bedrijfspand nabij De Joodyk 9. In het geldende bestemmingsplan ter plaatse, dat door de gemeenteraad op 2 december 2012 is vastgesteld, is in de basis een bedrijf in milieucategorie 2 toegestaan. In hetzelfde bestemmingsplan is onder Artikel 3.7 een

wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven in milieucategorie 3.1 te vestigen. Op 24 juni 2021 is er positief op de conceptaanvraag gereageerd in de vorm van een verzoek om een formele aanvraag. De aanpassing van de milieucategorie brengt in sommige gevallen nadelige gevolgen met zich mee. Omdat de bedrijfswoning reeds vergunt is, is het van belang dat deze vergunning niet ingetrokken moet worden indien de milieucategorie verandert. Uit het eerder genoemde toetsingskader voor bedrijfswoningen kan geconcludeerd worden dat de milieucategorie 3.1 het eveneens toestaat om ter plaatse een bedrijfswoning te realiseren. Bij milieucategorie 3.2 zijn maatregelen noodzakelijk. Bij milieucategorie 4.1 en hoger worden bedrijfswoningen uitgesloten. Het aanpassen van milieucategorie 2 naar 3.1 heeft dus geen gevolgen voor de reeds vergunde bedrijfswoning.

Concept wijzigingsplan

Om de milieucategorie ter plaatse naar 3.1 te wijzigen, is het college van B&W het bevoegd gezag. De wijziging kan uitsluiten onherroepelijk worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a) De aard en schaal van het betreffende bedrijf past bij de aard en schaal van de kern Oudega;
- b) Geen inbreuk wordt gedaan op de kernstructuur zoals opgenomen in het Streekplan Fryslân;
- c) Geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d) De gewijzigde bestemming milieutechnisch inpasbaar is;
- e) De bouwregels zoals genoemd in het bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing.

18 november 2021 is het conceptbestemmingsplan op route gebracht bij verschillende in- en externe belanghebbenden. Daar kwamen een aantal reacties op die in de tussentijd verwerkt zijn in het conceptbestemmingsplan. Uit de onderbouwing van het bestemmingsplan is gebleken dat het plan voldoet aan de bovengenoemde uitgangspunten.

Het college heeft op dinsdag 1 maart ingestemd met het concept wijzigingsplan. Daarna is het conceptbestemmingsplan voor zes weken gepubliceerd. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend. Hierdoor kan het wijzigingsplan nu vastgesteld worden door het college van B&W. Na vaststelling wordt het vastgestelde wijzigingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep instellen.

Waterrobustheid

Tijdens de route langs verschillende interne- en externe belanghebbenden is dit plan tevens bij het Wetterskip Fryslân voorgelegd. Het Wetterskip gaf aan dat deze bestemmingsplanwijziging niet zal leiden tot nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. De reeds afgegeven bouwvergunning voor de realisatie van het bedrijfspand daar in tegen wel. Tijdens het vaststellen van het moederplan heeft het Wetterskip daar al op aangegeven akkoord te gaan met deze ontwikkeling. We verwachten voor deze ontwikkeling dus geen nadelige gevolgen voor wat betreft de waterrobustheid.

Participatie

Op dit moment kunnen wij als overheid een initiatiefnemer nog niet wettelijke verplichting om te participeren. Wij kunnen alleen aangeven dat het verantwoord is om de buurt in de lichten van de plannen. Hier hebben wij de initiatiefnemers bij de beantwoording van de conceptaanvraag ook tot verzocht. Mondeling heeft de initiatiefnemer aangegeven dat de directe omgeving op de hoogte is van de plannen. Het reeds vergunde bedrijfspand is daarnaast al 6 weken ter inzage geweest. Hier zijn geen reacties op gekomen. Op deze manier kan er in eerste instantie aangenomen worden dat de directe omgeving geen bezwaren heeft op de plannen.

M.e.r.-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden, moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Dit wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

De beoordeling vindt plaats via het opstellen van een aanmeldnotitie. Uit de aanmeldnotitie die voor de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan is daarom niet nodig.

Conclusie

Gelet op de bovenstaande criteria kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente Súdwest-Fryslân en dat het college van B&W het wijzigingsplan vast kan stellen.

Alternatieven:

Geen medewerking verlenen aan het wijzigen van de bestemming. Dit is gelet op de hiervoor genoemde argumenten geen redelijk alternatief.

Risico's:

n.v.t.

Wettelijke basis:

Artikel 3.6 Wro.

Artikel 3.7 van het geldende bestemmingsplan "It Joo - Oudega"

Financiële aspecten/gevolgen:

Het betreft een particulier initiatief. Alle realisatie- en procedurekosten komen voor rekening van de aanvrager.

Communicatie:

Wie:

de aanvrager

Wat:

vaststelling wijzigingsplan

Welke:

nog op te stellen brief

Bijlage(n):

- Ontwerp Wijzigingsplan

Ter inzage:

n.v.t.

Vervolgproces:

Zijn er aanvullende besluiten nodig van het college? Nee

Er is geen raadsbesluit nodig.

Het voorstel dient te worden behandeld in de commissie Geen