

**Beheersverordening Workum -
Bedrijventerrein It Soal**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

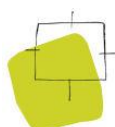
Beheersverordening Workum - Bedrijventerrein It Soal

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels en bijlagen

19 december 2013
Projectnummer 027.00.70.02.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel van de beheersverordening	7
1.3	Begrenzing van het verordeningsgebied	7
1.4	Geldende planologische regelingen	8
1.5	Juridische aspecten	9
1.6	Leeswijzer	9
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3	Milieu en ruimtelijke aandachtspunten	13
3.1	Milieuzonering	13
3.2	Geluid	13
3.3	Luchtkwaliteit	14
3.4	Bodem	14
3.5	Water	14
3.6	Externe veiligheid	14
3.7	Ecologie	15
3.8	Archeologie	15
3.9	Cultuurhistorie	15
4	Juridische opzet	17
4.1	Algemeen	17

Inleiding



1.1

Aanleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) is de plicht opgenomen om voor het gehele grondgebied van de gemeente actuele ruimtelijke plannen, dat wil zeggen plannen niet ouder dan 10 jaar, te hebben. Uit de Wro vloeit een actualiseringopgave voort en dit houdt in dat alle bestemmingsplannen die voor 1 juli 2013 ouder zijn dan 10 jaar, geactualiseerd moeten zijn voor deze datum.

De gemeente Súdwest Fryslân heeft zich ervoor ingespannen om de actualiseringopgave tijdig voor alle afzonderlijke bestemmingsplannen af te ronden.

Voor een deel van de plannen is dat om uiteenlopende redenen niet haalbaar gebleken. Voor die plangebieden heeft de gemeenteraad de mogelijkheid een verordening vast te stellen waarin het beheer van dat gebied, in overeenstemming met het bestaande feitelijke of planologisch toelaatbare gebruik, wordt geregeld. Zo ook in het geval van het bedrijventerrein It Soal te Workum (voormalige gemeente Nijefurd).

Een dergelijke beheersverordening wordt het juridisch bindende kader voor het toelaatbare ruimtelijke gebruik van de gronden. Met deze zogenoemde beheersverordening wordt voldaan aan de uit de Wro voortvloeiende actualiseringsplicht. De Wro stelt wel als voorwaarde voor het vaststellen van een beheersverordening dat voor het desbetreffende gebied geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

1.2

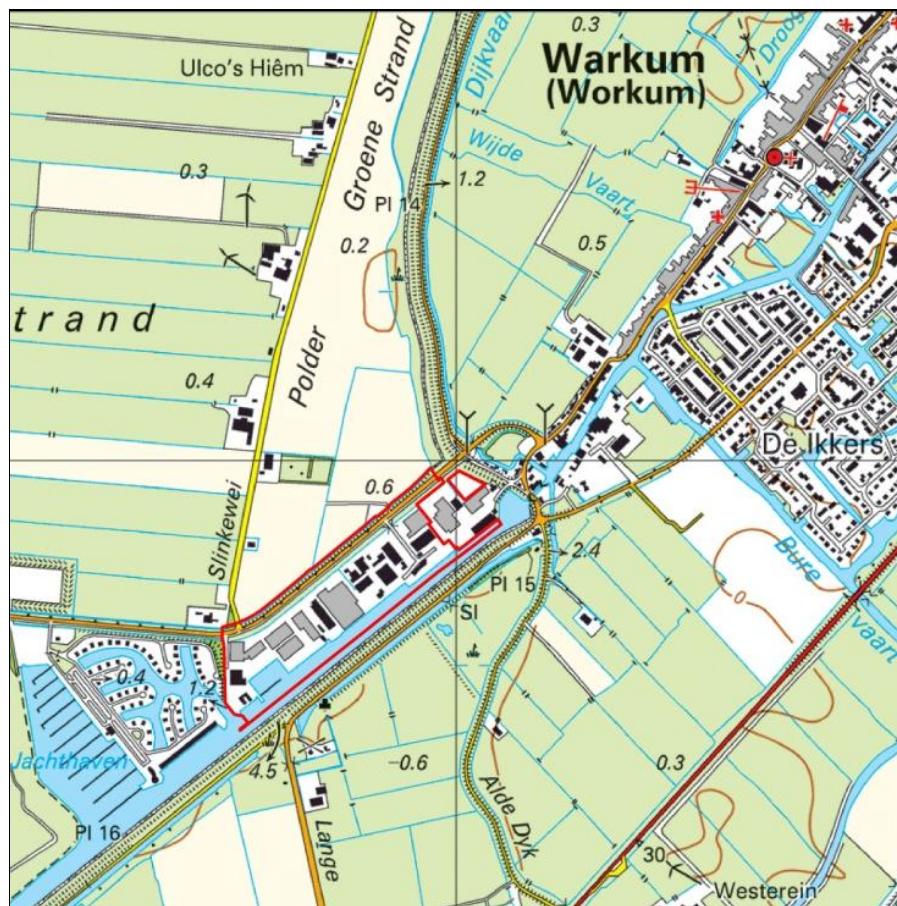
Doel van de beheersverordening

Het doel van deze beheersverordening is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader. Het ruimtelijke beleid voor het verordeningsgebied dat nu is vastgelegd in een bestemmingsplan wordt daarmee vervangen door deze beheersverordening.

1.3

Begrenzing van het verordeningsgebied

De onderstaande afbeelding geeft gebied weer waarop deze verordening betrekking heeft.



1.4

Geldende planologische regelingen

Binnen het verordeninggebied is het bestemmingsplan Workum - Bedrijventerrein It Soal van kracht (gemeente Nijefurd; vastgesteld d.d. 30 juni 1998 en goedgekeurd d.d. 6 januari 1999).

Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, is groter dan het onderhavig verordeninggebied. De reden hiervan is dat in 2008 een bestemmingsplan is vastgesteld voor het bedrijf en de gronden van de mest- en groendrogerij in het noordelijk deel van het bedrijventerrein (bestemmingsplan Workum - Bedrijventerrein It Soal mest- en groendrogerij; vastgesteld d.d. 4 maart 2008 en goedgekeurd d.d. 10 juni 2008). Vanwege de recentheid van dit plan is het gebied buiten het verordeninggebied gelaten (minder dan 10 jaar oud).

Voorts is incidenteel met toepassing van de bevoegdheden van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), dan wel artikel 2.12 Wabo medewerking verleend aan afwijkende bouw- en gebruiksinitiatieven.

1.5

Juridische aspecten

De Wro schrijft in artikel 3.38 voor dat geen ruimtelijke ontwikkelingen mogen worden voorzien voor de gebieden die tot de beheersverordening behoren. Aan die voorwaarde wordt voldaan.

De onderhavige beheersverordening legt de bestaande situatie vast en stelt met het oog op het beheer van die bestaande situatie regels vast voor het gebruik en het bouwen.

Onder de bestaande situatie verstaat deze verordening het gebruik en de bebouwing conform de vigerende planologische regels en voorts,

- *inclusief* de na inwerkingtreding van het desbetreffende bestemmingsplan genomen besluiten bij of krachtens artikel 19 van de WRO, dan wel artikel 2.12 Wabo, één en ander zoals blijkt uit het gemeentelijke bouwarchief;
- *exclusief* de daarvan deel uitmakende wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten.

De beheersverordening bestaat uit een contour die de begrenzing van het verordeningsgebied aangeeft, regels en een toelichting. De contour en de regels zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend, maar helpt bij de interpretatie van de regels. De regels zijn als volgt ingedeeld:

- Inleidende regels (artikel 1). De inleidende regels geven een uitleg van de begrippen die worden gebruikt. Het definiëren van begrippen vergroot de duidelijkheid en de rechtszekerheid.
- Beheerregels (artikel 2). De beheerregels bevatten een regeling voor het beheer van het bestaande gebruik.
- Overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 3, de slotregel in artikel 4. Het overgangsrecht is vormgegeven op de wijze die is voorgeschreven in artikel 5.1.1 Bro.

De voorliggende beheersverordening is digitaal beschikbaar gesteld als een PDF-document, gekoppeld aan een contour (gecodeerd volgens de Praktijkrichtlijn Gebiedsgerichte Besluiten). Daarmee voldoet de beheersverordening aan de digitale verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.2.3 Bro.

1.6

Leeswijzer

In de voorliggende beheersverordening worden de volgende onderdelen behandeld:

- Hoofdstuk 2: Beleidskader;
- Hoofdstuk 3: Milieu en ruimtelijke aandachtspunten;
- Hoofdstuk 4: Juridische opzet.

Beleidskader



2.1

Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012) geeft het Rijk haar visie aan op de ruimtelijke- en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In dit document zijn de nationale belangen geformuleerd.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 7 december 2011) zijn de nationale belangen voorzien van juridische kaders bedoeld voor de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied.

Voor het onderhavig verordeninggebied zijn geen nationale belangen geformuleerd.

BEHEERSVERORDENING

2.2

Provinciaal beleid

Streekplan en verordening Romte Fryslân

In het streekplan Fryslân 2007 van de provincie Fryslân (13 december 2006) is Workum aangemerkt als een regionaal centrum. Ten aanzien van bedrijvigheid zijn voor deze centra de volgende regels opgenomen met betrekking tot de onmogelijkheden op een bedrijventerrein:

- a. een kantoor met een grotere vloeroppervlakte dan 1.200 m²;
- b. een bedrijf in de milieucategorieën 5.1, 5.2, 5.3 of 6;
- c. een bedrijf met een kavelomvang groter dan 10.000 m²;
- d. een voorziening met een bovenregionaal verzorgingsgebied.

Daarnaast is vastgelegd in de verordening dat detailhandel slechts buiten het bestaande kernwinkelgebied kan worden toegestaan indien sprake is van perifere detailhandel, waarbij de volgende aspecten worden gemotiveerd:

- a. de detailhandel doet geen afbreuk aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied;
- b. de detailhandel sluit qua schaal en verzorgingsfunctie aan bij aard en schaal van de kern, en
- c. vestiging in het kernwinkelgebied of de centrumrand is redelijkerwijs niet mogelijk is, voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, auto-accessoires en supermarkten.

BEHEERSVERORDENING De beheersverordening bevat geen regels die strijdig zijn met het provinciaal beleid.

Bedrijventerreinenplan

Daarnaast wordt in de verordening een link gelegd met het bedrijventerreinenplan voor de regio Zuidwest Fryslân (19 januari 2011). Ruimtelijke plannen die een nieuw bedrijventerrein of uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein bevatten, dienen qua oppervlakte en invulling van de bedrijfstypen in overeenstemming te zijn met het bedrijventerreinenplan.

BEHEERSVERORDENING De voorliggende beheersverordening voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, waardoor deze bepalingen niet van toepassing zijn.

2.3

Gemeentelijk beleid

Het onderhavig verordeningsgebied ligt in de voormalige gemeente Nijefurd.

In 2005 is vanuit deze gemeente de Visie Nijefurd 2015 (2005) opgesteld. Met betrekking tot het aspect bedrijvigheid wordt specifiek voor het gebied langs de waterweg It Soal beschreven dat mogelijkheden liggen in toeristische ontwikkeling (watergebonden en toeristische bedrijvigheid, accommodatie, slechtweervoorziening). Door een geleidelijke transformatie van bedrijven(terrein) ontstaat ruimte voor nieuwe toeristische initiatieven. Ook liggen hier mogelijkheid voor watersport-gebonden (kleinschalige) bedrijvigheid van een hogere milieucategorie, mits geen fricties met de toeristische ontwikkelingsrichting van het gebied ontstaan.

Daarnaast is in 2011 'De Ontwikkelvisie Gemeente Súdwest-Fryslân 2011-2021' opgesteld waarin de ontwikkelingsrichting van de gemeente wordt geschetst. Ten aanzien van bedrijvigheid wordt in deze visie onder meer aangegeven dat de gemeente de watersector, scheeps- en jachtbouwbedrijven, wil stimuleren.

BEHEERSVERORDENING Uit de gemeentelijke beleidsvisies vloeien voor de aankomende 10 jaar geen concrete ontwikkelingen voort die een aanvullende regeling behoeven.

Milieu en ruimtelijke aandachtspunten



Naast nieuwe beleidsuitgangspunten die veranderingen brengen in de gebruiksmogelijkheden van de gronden, kunnen ook vanuit de sectorale wet- en regelgeving beleidsuitgangspunten hier veranderingen in optreden. In het navolgende worden deze aspecten behandeld.

3.1

Milieuzonering

Vanwege het uitblijven van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen treden vanuit het aspect milieuzonering geen (nieuwe) conflictsituaties op.

3.2

Geluid

Wat betreft geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder van toepassing. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï.

Vanwege het feit dat uitsluitend de bestaande situatie wordt vastgelegd en geregeld is de geluidbelasting op het verordeninggebied c.q. de omgeving van het bedrijventerrein niet aan verandering onderhevig.

Ten aanzien van industrielawaaï het volgende: de mest- en groendrogerij in het noordelijk deel van het bedrijventerrein betreft een geluidzoneringsplichtige inrichting. Voor deze inrichting is in het kader van het oude bestemmingsplan een geluidzone berekend (50 dB(A)) waarbij ook de overige gronden van het bedrijventerrein zijn beschouwd (onderhavig verordeninggebied). Dit vanwege de planologische mogelijkheden die aanwezig zijn voor het ontplooiën van geluidproducerende activiteiten. Op basis van dit onderzoek is een geluidzone vastgesteld (50 dB(A)).

Op gronden binnen de geluidzone gelden beperkingen ten aanzien van de oprichting van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. Voor het onderhavig verordeninggebied geldt dat deze beperkingen voornamelijk liggen in de oprichting van (nieuwe) bedrijfswoningen. De oprichting van nieuwe bedrijfswoningen en ook overige geluidgevoelige functies is niet toegestaan op grond van de voor-

liggende verordening. Derhalve doen zich geen fricties voor met het oog op de geluidssituatie ter plaatse.

3.3

Luchtkwaliteit

Door het vastleggen van de bestaande situatie is een luchtkwaliteitsonderzoek niet aan de orde.

3.4

Bodem

In deze beheersverordening wordt uitsluitend de bestaande situatie qua gebruik en bouwen vastgelegd. Binnen het gebied zijn geen veranderingen, dan wel nieuwe ontwikkelingen voorzien. Een (verkennd) bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

3.5

Water

In deze beheersverordening is de bestaande situatie vastgelegd en heeft daarmee geen invloed op de huidige waterhuishoudkundige situatie.

3.6

Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in inrichtingen (Besluit- en Regeling externe veiligheid inrichtingen, 2004 met laatste wijziging in 2009), vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen (thans de Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (2004 met laatste wijziging 2012) en binnenkort het Besluit transportroutes externe veiligheid met bijbehorend Basisnet) en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit- en Regeling externe veiligheid buisleidingen, 2011).

De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico, weergegeven in de 10^{-6} -contour (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (ontwikkelingen in het invloedsgebied getoetst aan een oriënterende waarde).

In en nabij het onderhavig verordeninggebied liggen geen risicobronnen, waardoor er geen beperkingen op het gebied worden gelegd.

3.7

Ecologie

De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waardoor een ecologisch onderzoek in dit geval achterwege kan blijven.

3.8

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen.

Op grond van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) heeft het verordeningengebied, met uitzondering van de gronden langs de waterkant, een kans op de vondst van archeologische resten uit de periode ijzertijd-middeleeuwen.

Conform het archeologiebeleid (Karterend onderzoek 2, ijzertijd - middeleeuwen) dient bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een karterend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Daarnaast ligt het bedrijventerrein, wat betreft de periode steentijd-bronstijd, binnen het gebied waarvoor het advies 'karterend onderzoek 3' geldt. Voor deze gebieden wordt aanbevolen om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een karterend booronderzoek uit te voeren.

Gelet op de archeologische verwachtingswaarden, behoeft geen nadere regeling te worden opgenomen in deze beheersverordening.

BEHEERSVERORDENING

3.9

Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is het verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

In het onderhavig verordeningengebied zijn geen specifieke cultuurhistorische elementen aanwezig (onder andere landschapselementen of bebouwing) die een nadere regeling behoeven.

4.1

Algemeen

De Wro geeft niet aan uit welke elementen een beheersverordening is opgebouwd, c.q. waaruit deze bestaat. De Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 geeft aan dat de beheersverordening wordt vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld overeenkomstig IMRO2012 en STRI2012. De voorliggende beheersverordening voldoet aan deze vereisten.

De beheersverordening bestaat uit:

- een contour van het verordeninggebied;
- regels.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels zijn de begrippen opgenomen die voor deze beheersverordening van belang zijn.

Bestemmingsregels

Artikel 2 bevat de beheerregels. De beheerregels verwijzen naar de regels en de plankaart van het vigerende bestemmingsplan en bepalen dat deze regels en plankaart gelden voor het beheer van het bestaande gebruik, waaronder mede bouwen is begrepen, met uitzondering van een aantal in de beheerregels genoemde artikelen en/of leden van artikelen. De regels en plankaart van het vigerende bestemmingsplan zijn als bijlage bij de regels opgenomen.

Het gedeelte van het oorspronkelijke plangebied van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Workum - Bedrijventerrein It Soal' waarvoor in 2008 een wijzigingsplan is opgesteld (gronden mest- en groendrogerij), valt buiten het verordeninggebied. De regels en het deel van de plankaart die specifiek betrekking hadden op dat deel van het oorspronkelijke plangebied zijn daarom in de beheersregels uitgezonderd.

Overgangs- en slotregels

In de artikelen 3 en 4 zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregels opgenomen.