

Notitie inspraak en overleg wijzigingsplan 'De Fjouwer Roeden 10 te Boelenslaan'

Inleiding

Er is een verzoek ingediend om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van het wijzigingsplan voor de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen met multifunctionele te verhuren bedrijfsunits.

Aan De Fjouwer Roeden 10 is een voormalig nertsenhoudery aanwezig. Vanwege het vervroegd verbod op pelsdierhouderijen van 8 januari 2021 is het bedrijf gestopt met het houden van dieren. De bestaande kas wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwe bedrijfsgebouwen voorzien van multifunctionele bedrijfsunits die worden verhuurd aan kleine bedrijvigheid en dienen als opslag voor bedrijven binnen milieucategorie 1 en 2.

Publicatie

Het wijzigingsplan is niet in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegd. Reden hiertoe is de zelfstandige locatie en de al bestaande contacten in de buurt.

Het voorontwerp is wel in het kader van het overleg ex artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal instanties en aangrenzende gemeente.

Het voorontwerp wijzigingsplan is toegezonden op 9 oktober 2023. Verzocht is om vóór 4 november 2023 een advies te geven. Hierop zijn 3 overlegreactie binnengekomen.

In deze inspraak- en overlegnota is een samenvatting van de ingekomen reacties aangehaald, voorzien van een gemeentelijke reactie.

Overlegreacties

Provincie Fryslân

In de reactie worden 5 provinciale belangen aangehaald. Deze zijn aangehaald en direct van een gemeentelijk antwoord voorzien.

Bedrijfsverzamelgebouw

De provincie heeft twijfel of de beoogde functie op deze locatie wel geschikt is. Bij hergebruik wordt uitgegaan van de vestiging van één bedrijf. Meerdere zelfstandige bedrijven is niet gewenst evenals een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Gevraagd wordt dit in de toelichting nader te motiveren.

Beantwoording

In de regels is geborgd dat sprake is van één bedrijf met slechts één eigenaar die de units verhuurt. Het perceel is voorzien van een aanduiding 'verhuur van bedrijfs- en opslagunits toegestaan'. In een gebruiksregel is ook vastgelegd dat de bedrijfsactiviteiten alleen binnen in de units plaats mogen vinden.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie vindt de beoogde activiteiten beter passend op een bedrijventerrein of op een perceel in aansluiting op de kern. Er is wel begrip voor deze bijzondere situatie en de insteek om te komen tot een kwaliteitsslag.

De provincie heeft nu nog het idee dat de footprint van de oude bebouwing als uitgangspunt is gepakt. Qua kwaliteiten ziet de provincie meer de uitstraling van een boerenerf. In dit kader wordt gevraagd om nogmaals te kijken naar de plaatsing van de bebouwing, de omvang, beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing.

Beantwoording

In eerste instantie moet niet worden vergeten dat er nog steeds bestaande bouwrechten gelden en de provincie bij vaststelling van het bestemmingsplan al heeft ingestemd met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, inclusief de wijziging naar een bedrijfsbestemming en de daarbij behorende voorwaarden. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Ter plaatse is sprake van een groot agrarisch bouwvlak. In theorie mag binnen dit bouwvlak bebouwing worden gerealiseerd, ook op de wijze zoals nu voorligt. De vraag is dan ook of ook dan een boerenerf zou zijn ontstaan. Immers, is in de regels niet de verplichting opgenomen dat de bebouwing binnen een bepaalde straal van de bedrijfswoning moet worden gerealiseerd. Niet moet worden vergeten dat het verbouwen of opknappen van de kas ook een optie zou zijn geweest. Derhalve voorziet voorliggend plan in een gewenste kwaliteitsslag.

Locatie geschikt als bedrijfsfunctie

Op de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen binnen onze gemeentegrenzen worden geen bedrijfsverzamelgebouwen / opslagunits gefaciliteerd. Daarmee is een ontwikkeling als deze goed passend. De nabijheid van de N369 zal daarin ook een rol spelen, het is namelijk goed bereikbaar (ook Drachten is nabij). Vanuit economisch oogpunten gezien is dit dan ook een commerciële activiteit die past binnen de visie van de gemeente, namelijk: ruimte voor ondernemers en het ondersteunen en faciliteren van een goed ondernemers- en vestigingsklimaat.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat dit ook vanuit de beleidsnotitie Economie (2021) van de provincie naar voren komt:

Vanuit het economisch beleid bestaat onze inbreng in het realiseren van een goed vestigingsklimaat bijvoorbeeld uit: - Investeren in werklocaties, voldoende bedrijventerreinen, kantoorlocaties etc. De provincie heeft hierin vooral een coördinerende rol, in de uitvoering ligt er een belangrijke rol voor gemeenten.

Stedenbouwkundige afweging

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de kassen, zoals in de huidige situatie bestaand zijn, ongewenst. Het kassencomplex voorziet in een zeer fors aaneengesloten volume wat erg afsteekt in het landschap. Ook de vormtaal en materialisatie is niet passend in het buitengebied.

Initiatiefnemer is bereid om dit bouwwerk te slopen omdat de bedrijfsvoering van nertsenfokkerij verplicht beëindigd is. Het slopen van bouwwerken is bij het beëindigen van een nertsenfokkerij niet nodig. Zoals aangegeven staat initiatiefnemer in zijn recht de bebouwing te laten bestaan en er inpandig andere doeleinden aan te verbinden, zoals bijvoorbeeld een camperstalling ect. Nu ligt er een kans om de ruimtelijke kwaliteit van dit bouwwerk evenals het perceel te verbeteren. Het bouwplan voorziet in 3 nieuwe gebouwen, maar met veel minder bebouwing dan voorheen. De contouren van de voetprint zijn benut voor de inpassing van het nieuwe plan. Dit mede vanwege de bestaande vloestofdichte betonvloer. Daarnaast, door het plaatsen van verschillende volumes in samenhang tot elkaar, wordt het massale wat mogelijk is binnen het bouwvlak beperkt.

De provincie geeft aan dat het wenselijk is om de bouwrechten van de initiatiefnemer met dit plan in te perken. Gelet op de te bouwen volumes is dit een logische wens. Extra bebouwing in de toekomst zou tot een verfrommeling op het erf kunnen leiden. Er is in dit bouwplan voor een zorgvuldige compositie van bouwwerken gekozen die aangetast zou worden door nog meer bebouwing toe te voegen. Ook het regelen van het eigenaarschap van het bedrijf (één bedrijf) is een verstandige keuze. Op deze manier blijft de verantwoording voor het geheel aan bouwwerken bij één partij en gaat dit ook verrommeling tegen door individuele partijen omdat er één aanspreekpunt is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou het passend zijn om een nieuw bouwvlak om de nieuwe loodsen te plaatsen met bebouwingspercentage zodat de bouw mogelijkheden enger zijn geregeld.

Voor de functieverandering naar bedrijf / opslag begrijpen wij de reactie van de provincie. Het is op zichzelfstaand een functie die normaliter minder geschikt is voor het buitengebied. Daarentegen is wel er sprake van een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, kijkend naar de (bouw)rechten van de oude situatie en de nieuwe situatie. Er heeft een overleg tussen de gemeente en initiatiefnemer plaatsgevonden om te komen tot een betere ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe inrichting welke ook duidelijk is vertaald zoals deze geworden is. Het voorstel van een boerenerf, wordt niet gedeeld. Dit geldt ook voor een 'modern'-boerenerf. De woning staat namelijk te ver van de bedrijfsbebouwing evenals de bestaande bedrijfsbebouwing niet zijnde kassen zelf vóór de woning en nadrukkelijk in het zicht staan. Het uiterlijk vertoon van alle bouwwerken op het perceel sluiten niet aan bij een boerenerf en de nieuwe functie refereert ook niet naar een boerenerf. Het aanpassen en/of verplaatsen van de nieuwe bebouwing zal totale inpassing tot een boerenerf van de bestaande bebouwing niet kunnen versmelten tot één eenduidig boerenerf. Voor een passende boerenerf-oplossing zou naar onze mening een opschoning van alle bouwwerken nodig zijn. De overige bouwwerken zijn bestaand en niet meegenomen in de aanvraag.

Soortenbescherming

Omdat sloop van bebouwing plaatsvindt is het nodig om een ecologische quickscan te laten verrichten.

Beantwoording

De ecologische quickscan is uitgevoerd, opgenomen in de toelichting en als bijlage toegevoegd.

Natuurinclusief bouwen

Wij adviseren u de mogelijkheden om de nieuwe bebouwing natuurinclusief te bouwen te betrekken bij het ontwerp.

Beantwoording

De inhoud van de reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. De mogelijkheid om natuurinclusief te bouwen wordt voorgelegd aan initiatiefnemer en meegenomen bij de verdere uitwerking van het bouwwerk.

Ontgronding

Onduidelijk is of er ontgrondingen plaatsvinden. De watertoets is nog niet afgerond. Als nieuw water gegraven moet worden in het plangebied adviseren wij u om contact te zoeken met de Fumo om te beoordelen of hiervoor een vergunningplicht geldt op grond van de Ontgrondingenverordening.

Beantwoording

Er is geen sprake van ontgroning waarop de Ontgrondingsverordening Friesland van toepassing is. De te graven grond aan de oostzijde van het plangebied of te verschuiven grond blijft op eigen terrein. Daarom wordt dus geen grond afgevoerd. Gelet op de huidige situatie van het watersysteem heeft ook Wetterskip Fryslân advies uitgebracht. Dit advies wordt opgevolgd (zie navolgend advies en antwoord).

Conclusie

Ten opzichte van de huidige situatie evenals de (bouw)rechten die de initiatiefnemer heeft is sprake van een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het massale karakter van de bebouwing wordt fors minder, het uiterlijk vertoont zich beter tot de omgeving en de bebouwing reageert op de context (omliggende bebouwing en verkaveling). Daarnaast is er door deze nieuwe situatie ook ruimte voor een verbetering van de landschappelijke inpassing. Door een bestemmingsplanwijziging is de ruimtelijke kwaliteit ook goed te borgen.

Het vooroverleg leidt overigens wel tot aanpassingen van de toelichting, de regels en de verbeelding. De toelichting wordt aangevuld en in de regels worden de bedrijfsactiviteiten en bouwmogelijkheden “enger” vastgelegd. Ook is een ecologische quickscan toegevoegd en wordt het wateradvies van Wetterskip opgevolgd.

Brandweer

Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Brandweer Fryslân adviseert daarom om:

- te borgen dat de zuidelijke uitrit voldoet aan de eisen genoemd bij ‘bereikbaarheid’, zodat het terrein voor de brandweer bereikbaar is;
- op de bestaande waterleiding aan De Fjouwer Roeden een brandkraan te realiseren ter hoogte van de zuidelijke uitrit;
- bij Wetterskip Fryslân na te gaan of het openwater kan voorzien in 2.000 l/min aan bluswater gedurende 120 minuten;
- een opstelplaats aan open water te realiseren welke voldoet aan de voorwaarden uit de afbeelding (paragraaf 3.4 Bluswater);
- ons te betrekken bij de precieze locatie voor de opstelplaats aan open water.

Beantwoording

Het advies wordt als bijlage opgenomen als onderdeel van de toelichting. Ook wordt in de toelichting een extra paragraaf “Bluswatervoorziening” opgenomen, voorzien van de inhoud van vorenstaand advies. De plicht tot het realiseren van een opstelplaats voor een brandweervoertuig, wordt in de regels als een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarnaast heeft Wetterskip aangegeven dat de gestelde eis van 2000 l/min aan bluswater gedurende 120 minuten in dit geval geen probleem is.

Conclusie

Het vooroverleg leidt tot een aanpassing van de toelichting en de regels van het wijzigingsplan.

Wetterskip Fryslân

Aan de zuidzijde van de projectlocatie ligt een hoofdwatgang (oranje stip) van het Wetterskip. Deze heeft een belangrijke functie in de aan- en afvoer van water in het gebied.

Op de zuid-oost punt van de kavel is een gemaal (opmaling) aanwezig. Voor de hoofdwatgang geldt aan weerszijden een beschermingszone van 5 meter vanaf de bovenzijde talud waarbinnen niet gebouwd mag worden en geen bomen en struiken worden aangeplant. De sloot aan de oostzijde (paarse stip) voert het water af via een duiker af op de hoofdwatgang. Geconstateerd is dat er in de huidige situatie al sprake is van wateroverlast in de watgangen. Compensatie is een must. Dit moet in de toelichting worden opgenomen. Daarnaast mogen er geen bouwvlakken worden opgenomen in de beschermingszones.



Ten aanzien van de landschappelijke inpassing wordt opgemerkt dat er een nieuwe elzensingel / struweel tegen de hoofdwatgang is gepland. Gelet op vorenstaande is dit niet toegestaan. Als alternatief wordt de noordzijde van de toegangsweg aangehaald. Een wens zou zijn om ook de huidige groensingel naar deze zijde te verplaatsen.

De situatie is ter plekke bekeken, voor het tegengaan van wateroverlast is de beste optie om de sloot aan de oostzijde (paarse stip) te verbreden. Deze kan dan als berging dienen, daarbij moeten wel de HWA's naar deze sloot worden afgekoppeld.

Beantwoording

De verbeelding wordt ten aanzien van het bouwvlak aangepast. Ook het onderdeel 'water' in de toelichting van het wijzigingsplan wordt nader onderbouwd evenals het verbreden van de oostelijke watgang. Het landschappelijk inpassingsplan wordt ten aanzien van de nieuw te planten elzensingel aangepast. De bestaande situatie wordt niet gewijzigd.

Conclusie

Het vooroverleg leidt tot een aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het wijzigingsplan.