



Raadsvergadering	:	7 november 2016
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10'
Portefeuillehouder	:	wethouder B. Bonnema

Ontwerp besluit	:	<p>De raad besluit :</p> <ul style="list-style-type: none">- de tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10' ingebrachte zienswijzen, zoals genoemd in de Zienswijzennota, ontvankelijk te verklaren;- de zienswijzen, genoemd in de Zienswijzennota onder nr. 1 niet over te nemen;- de zienswijzen, genoemd in de Zienswijzennota onder nr. 2 gedeeltelijk over te nemen;- het bestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10' gewijzigd vast te stellen;- op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 2, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10'.
------------------------	---	--

Korte inhoud	:	<p>Er is een verzoek ingediend om het gebouw van de voormalige meubelzaak Resi op het perceel De IIsbaan 10 te Wommels in te richten en in gebruik te nemen als bedrijfsverzamelgebouw, inclusief twaalf bedrijfswoningen. Dit is niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening voor het bedrijfsterrein te Wommels. Om medewerking te kunnen verlenen aan het voornemen wordt voorgesteld om voor het perceel een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.</p>
---------------------	---	--

Aanleiding

In het bedrijfsgebouw op het perceel IIsbaan 10 te Wommels was voorheen meubelhandel 'Resi' gevestigd. De meubelhandel is een paar jaar geleden failliet verklaard. Sindsdien staat het pand leeg.

Eind 2014 werd een verzoek ingediend om het gebouw op het perceel IIsbaan 10 te Wommels (voormalige meubelhandel Resi) in te richten en te gebruiken als bedrijfsverzamelgebouw, inclusief de mogelijkheid van bedrijfswoningen. Het perceel heeft een oppervlakte van in totaal 14.910 m². De totale oppervlakte van het gebouw (begane grond + verdieping) is 8.130 m².

Een bedrijfsverzamelgebouw in combinatie met bedrijfswoningen is niet mogelijk op grond van de geldende planologische regeling. Ons college heeft in de vergadering van 20 januari 2015 besloten 'in principe positief in te steken op het meewerken aan het plan, te weten het geschikt maken van het gebouw IIsbaan 10 te Wommels voor het gebruik als bedrijfsverzamelgebouw, inclusief de mogelijkheid van bedrijfswoningen, en het herinrichten van het terrein rondom het gebouw.' Vervolgens is een bestemmingsplanprocedure gestart.

Beoogd resultaat

De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan om een bedrijfsverzamelgebouw met 12 bedrijfswoningen op het perceel De IIsbaan 10 te Wommels mogelijk te maken.

Argumenten

Herinvulling van het bedrijfspand aan De IIsbaan 10 is wenselijk met oog op de vitaliteit van het bedrijventerrein waarvan het pand deel uitmaakt. Door de leegstand tegen te gaan, wordt verpaupering voorkomen en de kwaliteit van het bedrijventerrein gewaarborgd. Bovendien wordt hiermee een positieve bijdrage geleverd aan de economische ontwikkeling en het bevorderen van de werkgelegenheid.

Kanttekeningen

Inspraak- en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen en is verzonden naar diverse overleginstanties. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. Van de overleginstanties hebben de provinsje Fryslân en de Brandweer Fryslân gereageerd. Verwezen wordt naar Bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Welstandscriteria

In de welstandsnota valt het plangebied onder gebiedstype 6, Bedrijventerreinen. Gezien de aard van de ontwikkeling, de grootte van de bebouwing en de zichtbaarheid van de locatie zijn deze criteria niet passend. Daarom zijn in hoofdstuk 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan aanvullende welstandscriteria opgenomen. De toelichting bij het bestemmingsplan dient ter onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Omdat de toelichting niet juridisch bindend is, volgt hierover een apart raadsbesluit tot wijziging van de Welstandsnota, met de criteria, zoals genoemd in hoofdstuk 3.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor reclame-uitingen gelden de uitgangspunten die zijn benoemd in de gemeentelijke Welstandsnota (objectgerichte criteria OT6). Aanvullend op deze criteria geldt dat er geen reclame-uitingen aan de zijde van het landschap/de Boalsserter Feart (noord- en westzijde) zijn toegestaan.

Hogere grenswaarde geluid

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat in de conclusie van hoofdstuk 5.6 (Geluidhinder) te lezen, dat in verband met de N359 voor de bedrijfswoningen 4 en 5 de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB met afgerond maximaal 1 dB wordt overschreden tot een waarde van 49 dB. Hiertoe is een 'hogere waarde' bij ons college aangevraagd. Mogelijk zijn geluidsisolerende maatregelen aan de gevels van de bedrijfswoningen nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit wordt bij de beoordeling van het bouwplan getoetst.

De aanvraag 'hogere waarde' is gepubliceerd; er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat wij inmiddels een positief besluit hebben genomen.

Planschade

Het is mogelijk dat verzoeken om planschade worden ingediend (die kans is niet ondenkbaar, omdat er sprake is van een planologisch nadelige wijziging ten opzichte van bestaande percelen). Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor hij zich verbindt om eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade voor zijn rekening te nemen.

Of er daadwerkelijk sprake zal zijn van planschade zal moeten blijken uit een afzonderlijke procedure naar aanleiding van (een) concrete aanvra(a)g(en), waarbij een deskundig planschadeadviesbureau wordt ingeschakeld, die een definitief rapport opstelt over de al dan niet voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan (zienswijzenprocedure)

Er is een aangepast exemplaar van het voorontwerpbestemmingsplan vervaardigd. Dit aangepaste exemplaar heeft de status van ontwerpbestemmingsplan gekregen. In dit ontwerp zijn dus *alle* wijzigingen *na* het voorontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzenfase ter inzage gelegen van 21 april 2016 tot en met 1 juni 2016. Er zijn binnen de zienswijzentermijn twee zienswijzen ingediend; de zienswijzen zijn dus ontvankelijk.

In het document 'Ontwerpbestemmingsplan Wommels - IIsbaan 10 - Zienswijzennota' zijn de gronden van de zienswijzen (verkort) opgenomen; vervolgens is een standpunt bepaald en tenslotte is een voorstel aan uw raad geformuleerd om al dan niet aan de zienswijzen tegemoet te komen.

Wij merken op, dat naar aanleiding van de zienswijzen een akoestisch onderzoeksrapport is gemaakt door ABT te Haren.

Zoals de titel van het rapport aangeeft, gaat de inhoud hoofdzakelijk over het geluid. Niettemin zijn ook de factoren geur en stof onderzocht. Hierover wordt opgemerkt, dat de activiteiten van Klein Bouw (geen houtmotafzuiging buiten) en van Staalbouw Dijkstra in een gesloten gebouw plaats vinden en dat op grond daarvan geen stof- of geurhinder van deze bedrijven is te verwachten. Dit is dan ook niet verder onderzocht.

Het onderzoeksrapport richt zich - zoals gezegd - dan ook voornamelijk op het aspect geluid. De conclusie van het onderzoeksrapport is, dat de geluidbelasting voor de nieuw te bouwen woningen op het bedrijventerrein vanwege Klein Bouw ten hoogste 57 dB(A) in de dagperiode, 52 dB(A) in de avondperiode en 47 dB(A) in de nachtperiode bedraagt. Dit betekent dat er een overschrijding optreedt van ten hoogste 2 dB van de toelaatbare waarde (55 dB) die geldt voor de meest zuidelijk geplande bedrijfswoning (woning 1 in het onderzoeksrapport).

De geluidbelasting vanwege Staalbouw Dijkstra voldoet aan de toelaatbare waarde van 55 dB(A) etmaalwaarde.

Om de geluidbelasting te reduceren, dient aan de zuidzijde van de meest zuidelijk geplande bedrijfswoning een geluidscherm ter plaatse van de dakrand geplaatst te worden met een hoogte van minimaal 1,5 meter boven het lokale dakniveau en een lengte van circa 20 meter. Wij verwijzen voor meer informatie naar het akoestisch rapport.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld aan de in de Zienswijzennota onder 2.2 genoemde zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen, zoals nader geformuleerd in het bij dit voorstel behorende (concept)raadsbesluit onder punten 3.A en 3.B.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen als gevolg van de zienswijzen is ambtelijk geconstateerd, dat volgens artikel 3.2.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10' de bouwhoogte van het bedrijfsverzamelgebouw ten hoogste 4 meter mag bedragen of ter plekke bij de aanduiding "bedrijfswoning" 8 meter. Echter, de bestaande maximale hoogte van het gebouw is 4,30 meter en ter plaatse van het middelste gedeelte 8 meter. Dit strookt dus niet met de hiervoor in artikel 3.2.1 genoemde toegestane bouwhoogte van 4 meter en dit moet derhalve worden aangepast.

Het zonder meer wijzigen van de in de planregels genoemde maximale bouwhoogte van 4 meter naar 8 meter zou tot consequentie hebben, dat *overall* een uitbreiding van het gebouw tot een hoogte van 8 meter mogelijk zou worden. Dit is onwenselijk. Om toch de bestaande (maximale) hoogte van 4,30 m te legaliseren, alsmede om mogelijk (beperkt) noodzakelijke uitbreidingen in de hoogte van het gebouw mogelijk te maken, wordt voorgesteld de bouwhoogte van 4 meter te wijzigen in 5 meter. Voor het bestaande (middelste) gedeelte wordt voorgesteld een uitzondering te maken voor wat betreft de bestaande bouwhoogte.

Voorts wordt in artikel 3.2.2 de regeling voor erf- en terreinafscheidingen verbeterd.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat deze de kosten van het bestemmingsplan voor zijn rekening zal nemen. Ook is met hem een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten, waardoor hij zich verbindt om eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade voor zijn rekening te nemen.

Communicatie

Gedurende de voorbereiding van het bestemmingsplan is er geregeld contact geweest tussen gemeente en initiatiefnemer.

Verder heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraak en het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de zienswijzenfase ter inzage gelegen, waarna respectievelijk inspraakreacties en zienswijzen zijn ingediend.

Tenslotte is ook Dorpsbelang Wommels van de procedure op de hoogte gehouden.

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld zullen de zienswijzenindieners schriftelijk op de hoogte worden gesteld van het vaststellingsbesluit. De vaststelling wordt gepubliceerd in Op 'e Skille en op www.overheid.nl. Het plan wordt via elektronische weg ter kennisgeving aangeboden aan bij het overleg van het plan betrokken instanties en het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden langs elektronische weg beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en op RO-Online.

Uitvoering

Het bestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10' (gewijzigd) vast te stellen overeenkomstig bijgaand concept raadsbesluit.

Wommels, 27 september 2016

Burgemeester en wethouders van Littenseradiel,

Dr. J. Liemburg ,burgemeester

Drs. J. Folkerts ,secretaris

Bijlagen : - Advies B&W 27-09-2016
- Zienswijzennota
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10'

Behandelend ambtenaar : S. Herrema
0515-334476

Besluit

Nummer :

Agendapunt : Vaststelling bestemmingsplan 'Wommels – IIsbaan 10'

De Raad van de gemeente Littenseradiel;

overwegende dat bij burgemeester en wethouders een verzoek is binnen gekomen om het gebouw van de voormalige meubelhandel Resi op het perceel De IIsbaan 10 te Wommels in te richten en te gebruiken als bedrijfsverzamelgebouw, inclusief het bouwen van 12 bedrijfswoningen;

dat volgens de verbeelding van de geldende 'Beheersverordening bedrijventerrein Winsum, bedrijventerrein Wommels en woonlocatie Baard' op het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' rust, met een specifieke aanduiding 'Meubelhandel' (Mh);

dat volgens de verbeelding van de geldende 'Beheersverordening bedrijventerrein Winsum, bedrijventerrein Wommels en woonlocatie Baard' het perceel *niet* is voorzien van de aanduiding 'Zone bedrijfswoningen';

dat het verzoek niet in overeenstemming is met de geldende 'Beheersverordening bedrijventerrein Winsum, bedrijventerrein Wommels en woonlocatie Baard';

dat burgemeester en wethouders hebben besloten om voor het perceel De IIsbaan 10 te Wommels een bestemmingsplan in procedure te brengen, teneinde een bedrijfsverzamelgebouw met bedrijfswoningen op dit perceel mogelijk te maken;

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Wommels – IIsbaan 10' van 21 april 2016 tot en met 1 juni 2016 voor een ieder ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

dat binnen de terinzagetermijn tegen het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het document 'Bestemmingsplan Wommels-IIsbaan 10 - Zienswijzennota' d.d. september 2016 (hierna: Zienswijzennota);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 september 2016;

gelet op artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen genoemd in de Zienswijzennota ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen genoemd in de Zienswijzennota onder 2.1 niet over te nemen;
3. aan de zienswijzen genoemd in de Zienswijzennota onder 2.2 (gedeeltelijk) tegemoet te komen en het bestemmingsplan als gevolg daarvan te wijzigen als volgt:
 - A. Op de **verbeelding**:
 1. aan de zuidzijde van de meest zuidelijk geplande bedrijfswoning wordt over een lengte van 20 meter een vlak met de aanduiding "gs" geplaatst.
 2. aan de legenda onder 'Functieaanduidingen' wordt toegevoegd: 'gs – geluidscherm';

B. In de regels:

1. Artikel 3.2.2:

- o Lid e wordt vernummerd tot lid g;
- o Een nieuw lid e wordt toegevoegd, luidende als volgt:
e. de bouwhoogte van een geluidscherm op een dak ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm" mag niet meer bedragen dan 6 m gemeten vanaf het peil;

2. Artikel 3.4: een nieuw lid o wordt toegevoegd, luidende als volgt:

o. het gebruik van de meest zuidelijk gelegen bedrijfswoning in dit plan (woning 1 in rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen) zonder dat geluidwerende maatregelen ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm" zijn gerealiseerd en worden behouden, met dien verstande dat:

1. de geluidwerende maatregelen, zoals beschreven in het rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen, zijn gerealiseerd en worden behouden, dan wel;

2. geluidwerende maatregelen zijn gerealiseerd en worden behouden die leiden tot het gewenste geluidreducerende effect ter plaatse van de meest zuidelijk gelegen bedrijfswoning in dit plan (woning 1 in rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen), waarbij in elk geval wordt bedoeld op een geluidsreductie van ten minste 2 dB(A), zoals beschreven in het rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen ten behoeve van de bedrijvigheid (Klein Bouw) aan de Lange Baan 16 te Wommels. Het gewenste geluidreducerende effect dient te zijn aangetoond door een deskundige op het gebied van geluid;

3. de geluidwerende maatregelen dienen te zijn gerealiseerd binnen 1 jaar na de realisatie van de meest zuidelijk gelegen bedrijfswoning in dit plan (woning 1 in rapport 'Akoestisch onderzoek verbouw pand Resi Wonen in Wommels' dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen).

4. ambtshalve de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen:

In de regels:

- o Artikel 3.2.1, onder b:
 - De bouwhoogte van 4 m wordt gewijzigd in 5 m;
 - achter de woorden 'ten hoogste 5 m' (nieuw) wordt de volgende zinsnede toegevoegd: *'dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt';*
- o Artikel 3.2.2, onder a: de woorden 'erf- en terreinafscheidingen en' worden geschrapt;
- o Artikel 3.2.2: een nieuw lid f wordt toegevoegd, luidende als volgt:
f. de bouw van erf- en terreinafscheidingen is niet toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van dakterrassen bij bedrijfswoningen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m gemeten vanaf het peil;

5. met inachtneming van de onder 3 en 4 genoemde wijzigingen het bestemmingsplan met de plannaam 'Wommels - IIsbaan 10' en met identificatienummer (ID) NL.IMRO.0140.BPWommelsIIsbaan10-VA01 en met de ondergrond 'grootschalige basiskaart (GBK) 2014-02-01' conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie met projectnummer 134.00.29.09.00 in de vorm van toelichting, regels en verbeelding aldus vast te stellen;

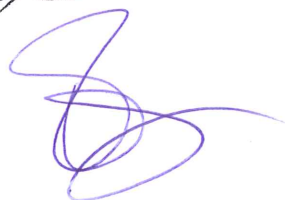
6. op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 2, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Wommels - IIsbaan 10'.

Wommels, 7 november 2016.

De raad voornoemd,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

, voorzitter

A handwritten signature in purple ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

, griffier