

**Reactienota zienswijzen ex artikel 3.8 Wro
Ontwerpbestemmingsplan
"SWF - 8 dorpen noord en
bedrijventerrein Wommels"**

vastgesteld door B&W d.d.: 23 februari 2021
naam bestemmingsplan: SWF - 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels
planidentificatienummer: NL.IMRO.1900.2020BP8dorpenbedr-ontw

INHOUDSOPGAVE

blz

1.	INLEIDING	3
1.1	Inhoud bestemmingsplan	3
1.2	Procedure	3
1.3	Zienswijzen en beantwoording	3
2.	ZIENSWIJZEN	4

1. INLEIDING

1.1 Inhoud bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in de herziening van de geldende bestemmingsplannen voor de kernen Britswert, Hidaard, Itens, Kûbaard, Reahûs, Rien, Waaksens, Wiuwert en het bedrijventerrein in Wommels.

1.2 Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 30 oktober 2020 tot en met 10 december 2020 ter inzage gelegen.

Digitaal kon het ontwerpbestemmingsplan worden ingezien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is bij het gemeenteloket in Sneek een papieren versie ter inzage gelegd.

De verenigingen van dorpsbelang en de ondernemersvereniging Wommels zijn per e-mail van de terinzagelegging op de hoogte gesteld.

Gedurende de termijn van tervisielegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren brengen.

1.3 Zienswijzen en beantwoording

In bovengenoemde periode zijn drie brieven met zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn ontvankelijk. De ingediende zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat weergegeven. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

De gemeentelijke reactie en conclusie zijn *cursief* weergegeven.

2. ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening durende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de ter inzage termijn zijn drie brieven met zienswijzen ontvangen.

De brieven zijn ontvangen van:

Nr	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
1.	Liander, Locatiecode 2NA8122	Postbus 50	6920 AB	Duiven
2.	Zeldenrust VROM-advies & Projectmanagement, namens H.B. Koning, Hearedyk 2 te Itens	Fûgelleane 18	8702 CD	Bolsward
3.	mr. A.J. Spoelstra, namens het Straal- en Coatingsbedrijf T. van der Wal, gevestigd aan De Trochsniijing 6, 8635 VA Boazum	Lytse Wei 20	9289 LB	Drogeham

Zienswijze

Gasdrukmeet- en regelstation, Buorren 18 te Britswert

Het gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied, gelegen aan Buorren 18 te Britswert, is een type B-inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het bovengenoemde station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit, willen wij u vragen het gasdrukmeet- en regelstation binnen de bovengenoemde bestemming te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en te voorzien van de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van het gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Reactie

Het gasdrukmeet- en regelstation valt door de omvang onder het regiem vergunningsvrij bouwen. In artikel 2, lid 18 van Bijlage II van het besluit Omgevingsrecht wordt dit nader uitgewerkt.

In onze systematiek nemen wij vergunningsvrije bouwwerken niet met een specifieke aanduiding of bestemming op de verbeelding op, juist omdat het om vergunningsvrije bouwwerken gaat en hier verder vanuit het bestemmingsplan geen nadere regels aan verbonden kunnen worden.

Het gasdrukmeet- en regelstation ligt in de bestemming 'Groen'. In de bestemmingsomschrijving hebben wij aangegeven dat gronden met deze bestemming ook bedoeld zijn voor nutsvoorzieningen. Als een nutsvoorziening vanwege de omvang niet onder het regiem vergunningsvrij bouwen valt dan bestemmen wij een dergelijke nutsvoorziening als 'bedrijf – nutsvoorziening'. In dat geval kennen wij ook een bouwvlak toe en worden er bouwregels gesteld.

Volgens opgave van Liander gaat het om een gasdrukmeet- en regelstation dat onder het activiteitenbesluit valt. Op basis van artikel 3.12 lid 6 van dit besluit geldt met betrekking tot de plaatsing van een kaststation:

- Ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare objecten een veiligheidsafstand van 6 meter en,*
- Ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten een veiligheidsafstand van 4 meter.*

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in nieuwe bestemmingen in de buurt van het gasdrukmeet- en regelstation. De dichtstbijzijnde woning (Buorren 18) staat op 3 á 4 meter en kan op basis van de bouwregels niet richting het gasdrukmeet- en regelstation worden uitgebreid. Er wordt dus niet voldaan aan de hiervoor genoemde veiligheidsafstand van 6 meter. Echter: artikel 3.12 lid 6 is niet van toepassing op een gasdrukmeet- en regelstation dat voor 1 januari 2008 is opgericht en waarvoor tot die datum een vergunning in werking en onherroepelijk was. Het gasdrukmeet- en regelstation dateert van voor 2008.

Wij zien dan ook geen noodzaak de veiligheidszones op de verbeelding op te nemen, mede vanwege het feit dat gasdrukmeet- en regelstations van deze omvang vergunningsvrij mogen worden opgericht. Vanuit het bestemmingsplan kunnen geen nadere eisen worden gesteld aan vergunningsvrije bouwwerken en dus ook geen veiligheidszones.

Zienswijze 2

Realisatie camperservicestation op perceel Hearedyk 2 te Itens

Koning wenst op het bestaande bedrijfsterrein aan de rand van Itens een camperservicestation te realiseren. Onder een camperservicestation dient in dit verband verstaan te worden een full-service dienstverlening ondergebracht in een bedrijfspand met daarin een werkplaats, kantoor en vier verblijfskamers. Zowel cliënten met campers als overige toeristen kunnen gebruik maken van deze verblijfs- en B&B faciliteiten.

Met deze zienswijze verzoekt Koning om het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten aan te passen, zodat het camperservicestation naadloos aansluit op en past binnen dit nieuwe bestemmingsplan. De gevraagde aanpassingen hebben betrekking op:

- a. Het toevoegen van de branche 'reparatie- en servicebedrijven' aan de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. De regels voor wat betreft logies en B&B te versoepelen en te verruimen door deze verblijfsrecreatie in meer ruimten toe te staan dan alleen een bedrijfswoning.

Op ons verzoek heeft Zeldenrust VROM-advies & Projectmanagement de zienswijze aangevuld middels toezending van een door Heeren 3 Architecten opgesteld schetsontwerp (SO) van de beoogde nieuwbouw. Uit het SO blijkt dat het beoogde gebouw deels een goothoogte heeft van 5 meter. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is een goothoogte toegestaan van 4 meter.

Reactie

1. Staat van bedrijfsactiviteiten

In het verleden was op de betreffende locatie een garagebedrijf gevestigd. Dit kan gerangschikt worden onder 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'. Deze bedrijven vallen onder milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijven. Een camperservicestation bestaande uit werkplaats en kantoor is hiermee vergelijkbaar en derhalve passend op deze locatie. Abusievelijk is de branche 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' niet opgenomen in de Staat van bedrijven behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt de ingediende zienswijze op dit onderdeel over te nemen, en het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen. Hiervoor wordt verwezen naar de 'Staat van wijzigingen'.

2. Verblijfskamers

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is bed & breakfast in een bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:

- 1. per hoofdgebouw ten hoogste 2 slaapkamers en maximaal 5 personen zijn toegestaan;*
- 2. de logiesverstrekking uitsluitend is toegestaan in de (bedrijfs)woning en/of in de aangebouwde bijbehorende bouwwerken;*
- 3. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet worden gebruikt of ingericht ten behoeve van een bed & breakfast;*

4. de oppervlakte van bed & breakfast maximaal 30% van de begane grond vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning bedraagt, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m².

In de zienswijze wordt gesproken over 4 verblijfskamers die niet in de bedrijfswoning en/of in de aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Het plan past dus niet binnen de standaard bed & breakfast regeling van de gemeente.

Uit het toegezonden schetsontwerp blijkt dat initiatiefnemer denkt aan de realisering van vier 2-persoonsverblijfsruimten met ieder een oppervlakte van ca. 23 m².

De gemeente heeft geen specifiek beleidskader voor dergelijke recreatieappartementen, die binnen de gemeente vooral aanwezig zijn in de watersportkernen en de steden. Het plan past prima bij de trend naar kleinschalige logiesaccommodaties die bezoekers veelal via internet boeken. Ook in de omgeving van Itens zijn verschillende B&B's aanwezig, zoals de nabijgelegen B&B Zathe De Spieker op het perceel Aenkommewei 4. De functie is op zich passend op deze locatie: er is op het eigen perceel voldoende parkeergelegenheid en overlast/hinder voor omwonenden is niet te verwachten.

In hoeverre de verblijfskamers/recreatieappartementen zijn te combineren met de bedrijfsactiviteiten op hetzelfde perceel en in hetzelfde bedrijfspand is in de eerste plaats ter beoordeling van de initiatiefnemer zelf. Bij de verdere detaillering van het bouwplan vraagt dit aspect wel de nodige aandacht.

Voorgesteld wordt de ingediende zienswijze op dit onderdeel over te nemen, en het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen. Hiervoor wordt verwezen naar de 'Staat van wijzigingen'.

3. Afwijkende goothoogte

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte (4 respectievelijk 8 meter) komen overeen met de geldende beheersverordening. Bij vergelijkbare bedrijfslocaties in de gemeente is een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 gebruikelijk. Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen. Hiervoor wordt verwezen naar de 'Staat van wijzigingen'.

4. Camperovernachtingsplaatsen

De eigenaar van het perceel Hearedyk 2 heeft ingesproken tijdens de behandeling van het raadsvoorstel in de Commissie DSO (Doarp, Stêd & Omkriten) op 16 maart 2021, en verzocht om alsnog in te stemmen met het toevoegen van drie camperovernachtingsplaatsen en deze mee te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan 'SWF-8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels'. Dit onderdeel is alsnog toegevoegd aan de 'Staat van wijzigingen'.

Zienswijze 3

De cliënt van Mr. Spoelstra wenst een bedrijfswoning te realiseren op het perceel De Lange Baan 14 te Wommels teneinde bij het gevestigde bedrijf te kunnen wonen. Dit overeenkomstig de vele bedrijfswoningen die reeds zijn gerealiseerd nabij de ter plaatse gevestigde bedrijven. Deze mogelijkheid is echter niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit vanwege de navolgende reden: *Aangezien bedrijfswoningen een beperkende werking kan hebben voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven is de gemeente SWF van mening dat er helemaal geen bedrijfswoningen meer mogelijk moeten zijn op bedrijventerreinen.*

Op het onderhavige bedrijventerrein zijn ook rondom het perceel de Lange Baan 14 reeds veel bedrijfswoningen gerealiseerd. De veronderstelde beperkende werking is derhalve reeds aanwezig.

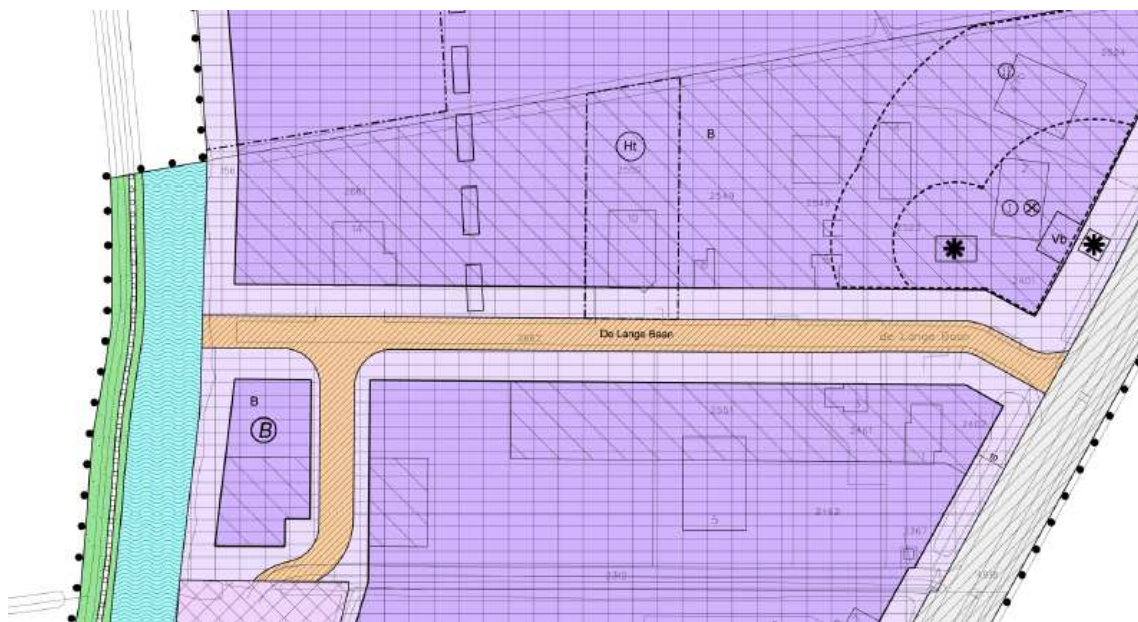
Het komt ook tegenstrijdig over nu cliënt ten tijde van de omvorming van de voormalige Resi-wooncentrum Wommels naar bedrijfsunits met bijbehorende bedrijfswoningen vanwege juist de beperkende werking van die bedrijfswoningen bezwaar heeft gemaakt tegen die gebruikswijziging. Deze bezwaren zijn destijds echter niet gehonoreerd omdat die bedrijfswoningen niet belemmerend voor andere bedrijfsvestigingen zouden werken.

Het bedrijfsperceel is in 2016 aangekocht. In de leveringsakte is opgenomen dat op de kavel een bedrijfswoning mag worden gebouwd nadat er voor de te bouwen woning een bouwvergunning is afgegeven.

In aanvulling op de zienswijze van 8 december 2020 is door Mr. Spoelstra de wens voor het realiseren van een bedrijfswoning als volgt gemotiveerd: Ter plaatse worden kabelgoten, stijgbochten, staal, aluminium, RVS-onderdelen etc. voor de scheepsbouw gemaakt. Dit mede met behulp van robots die continu moeten worden gevolgd. Ter plaatse is sprake van hoogwaardige productieprocessen met duurzame en kostbare materialen. Daarnaast is het zo dat naast de dagperiode veel (in pandig) wordt gewerkt in de avonden en in het weekend. Onregelmatige werktijden komen ter plaatse veel voor. De zoon van cliënt exploiteert dit bedrijf en wil gelet op het bovenstaande ter plaatse graag wonen. Cliënt blijft zichzelf op zijn bedrijf in Boazum concentreren. Het bedrijf aan de Lange Baan 14 is met de realisatie van een dienstwoning ook beter beveiligd tegen diefstal. Een goed beheer en toezicht is met een bedrijfswoning gegarandeerd en ter plaatse is dan ook altijd een aanspreekpunt aanwezig. Ook dit is noodzakelijk i.v.m. de aflevering van materialen. Deze materialen kunnen niet buiten worden gestald.

Reactie

In de geldende beheersverordening en in het daaraan voorafgaande bestemmingsplan waren de gronden aan weerszijden van De Lange Baan voorzien van de aanduiding 'zone bedrijfswoningen' (gebied met de diagonale lijnen op onderstaande plankaart behorende bij het bestemmingsplan bedrijfsterrein Walperterwei 1999).



Voor zover de gronden op de kaart zijn aangegeven als "zone bedrijfswoningen" kon (middels vrijstelling/afwijking) per bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat (onder andere):

- *de noodzaak hiertoe uit hoofde van bedrijfsvoering is aangetoond;*
- *de bedrijfswoning integraal onderdeel dient uit te maken van de overige bebouwing in die zin dat de bedrijfswoning aan-, op- of ingebouwd dient te worden;*

Zoals in de zienswijze is aangegeven is het bedrijfsperceel in 2016 aangekocht. In de akte van levering uit 2016 wordt ook verwezen naar een akte van levering d.d. 11 februari 2000. Deze akte van levering betreft de verkoop van het bouwterrein door de toenmalige eigenaar aan de rechtsopvolger. In de akte van levering wordt onder meer verwezen naar de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen van de

gemeente Littenseradiel uit 1984. In deze algemene voorwaarden is onder meer het volgende artikel opgenomen: 'De bestemming van het bouwterrein is die, vastgesteld krachtens bestemmingsplan en bebouwingsvoorschriften'.

Gezien deze koppeling met het bestemmingsplan is het dus niet zo dat er rechtens een bedrijfswoning mag worden gerealiseerd.

Echter in de akte van levering d.d. 11 februari 2000 is ook de volgende bepaling opgenomen: 'Op de kavel mag een bedrijfswoning worden gebouwd nadat er voor de te bouwen woning een bouwvergunning is afgegeven'. Hier zijn geen nadere voorwaarden aan verbonden.

Het is niet te achterhalen waarom deze bepaling destijds is opgenomen.

In de eerder genoemde "zone bedrijfswoningen" bevinden zich momenteel 8 woningen, te weten De Lange Baan 3, 5, 9, 11A, 6, 8, 10A en 16. In een aantal gevallen is er twijfel of op het betreffende perceel nog wel bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. In andere gevallen bestaat er twijfel of er nog wel een relatie is tussen de woning en het bedrijf waarbij deze woning ooit is gebouwd.



In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is iedere bedrijfswoning afzonderlijk op de verbeelding aangegeven.

Het standpunt van de indiener van de zienswijze dat de eventuele bouw van een bedrijfswoning op het perceel De Lange Baan 14 niet leidt tot extra beperkingen voor omliggende bedrijven is zeer aannemelijk. Dit gelet op het ruime aantal bestaande (bedrijfs-)woningen in de directe omgeving, en het gegeven dat in directe omgeving met name bedrijven voorkomen uit de lichtere milieucategorieën (1, 2 en 3.1). Ten noorden van het perceel, aan de Iisbaan, gaat het met name om bedrijfsverzamelgebouwen, waarbij in het pand Iisbaan 10 ook bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Aanvullend op de zienswijze is nader gemotiveerd waarom een bedrijfswoning op deze locatie wenselijk is.

Kennelijk heeft de voormalige gemeente Littenseradiel in het verleden bewust de keuze gemaakt om op dit bedrijfsperceel een bedrijfswoning toe te staan, zonder daarbij nadere voorwaarden te stellen. Op deze bepaling wordt thans een beroep gedaan.

In aanmerking nemende dat op de bedrijfspercelen langs De Lange Baan al acht (bedrijfs-)woningen aanwezig zijn en het zeer aannemelijk is dat de bouw van een bedrijfswoning op het perceel De Lange Baan 14 niet leidt tot extra beperkingen voor omliggende bedrijven, wordt voorgesteld de ingediende zienswijze over te nemen, en voor het perceel de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen.

