

## AAN DE RAAD

Agenda: 5-9-2019

Franeker, 16-7-2019

### Onderwerp

Partiële her-vestiging van het bestemmingsplan "Franeker - Industrierrein West Kiesterzijl"

### Portefeuillehouder

Wethouder J. Dijkstra

### Auteur

W. Bosma

### Samenvatting

De raad van de voormalige gemeente Franekeradeel heeft bij besluit van 2 november 2017 het bestemmingsplan "Franeker - Industrierrein West Kiesterzijl" vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld. Na een zitting bij de Raad van State op 2 april 2019 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan op 29 mei 2019. Uit deze tussenuitspraak volgt dat het bestemmingsplan voor een gering deel moet worden aangepast:

*'Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 6.11 een passende bestemming toe te kennen aan de gronden, kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie D, nummer 490 en op een deel van de gronden, kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie D, nummer 482 en daarbij rekening te houden met de bestaande en vergunde bedrijfsactiviteiten van Koehoorn, alsmede aan de Afdeling en de andere partijen de uitkomst van voormelde opdracht mede te delen en een nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Afdeling 3.4 van de Awb*



*behoeft bij de voorbereiding van een nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast'.*

## **Voorstel**

1. Het bestemmingsplan "Franeker - Industrierrein West Kiesterzijl" partieel te her-vaststellen n.a.v. de tussenuitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met kenmerk 201800720/1/R3;
2. Het bestemmingsplan opnieuw te publiceren en mee te delen aan de Raad van State en andere partijen.

## **Inleiding**

De raad van de voormalige gemeente Franekeradeel heeft bij besluit van 2 november 2017 het bestemmingsplan "Franeker - Industrierrein West Kiesterzijl" vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld. Na een zitting bij de Raad van State op 2 april 2019 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan op 29 mei 2019. Uit deze tussenuitspraak volgt dat het bestemmingsplan voor een gering deel moet worden aangepast:

*'Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 6.11 een passende bestemming toe te kennen aan de gronden, kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie D, nummer 490 en op een deel van de gronden, kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie D, nummer 482 en daarbij rekening te houden met de bestaande en vergunde bedrijfsactiviteiten van Koehoorn, alsmede aan de Afdeling en de andere partijen de uitkomst van voormelde opdracht mede te delen en een nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Afdeling 3.4 van de Awb behoeft bij de voorbereiding van een nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast'.*

## **Beoogd (meetbaar) effect**

De tussenuitspraak zal in het bestemmingsplan worden verwerkt, waarna de Raad van State zal komen met de einduitspraak.

## **Motivering**

### Argumenten

*1.1 Door het aanpassen van de bestemmingsplankaart wordt het gebied waarbinnen de werkzaamheden van Koehoorn via zijn milieuvergunning zijn toegestaan, in overeenstemming gebracht met de begrenzing van de milieuvergunning. Het betreft de toevoeging van de functie-aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – scheepvaartbedrijf" aan de percelen gemeente Franeker, sectie F (voormalig sectie D) nrs. 490 en 482 deels, voor zover in eigendom bij Koehoorn.*

Zie hiervoor de als bijlage toegevoegde kaartfragmenten (Corsa:19.119.384 – huidig en Corsa:19.119.385 – nieuw) en het aangepaste bestemmingsplan (Corsa nummer 19.119.386.)

*1.2 Het bestemmingsplan hoeft niet opnieuw ter inzage te worden gelegd, maar kan na vaststelling, worden gepubliceerd. Tijdens de daaropvolgende beroepstermijn van zes weken kan een belanghebbende beroep instellen tegen de in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen.*

Dat het bestemmingsplan niet opnieuw ter inzage hoeft voor zienswijzen, blijkt uit de uitspraak van de Raad van State (Corsanummer: 19.116175).

*2.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Raad van State.*

### Kanttekeningen

*1.1 Het niet doorvoeren van de gewenste aanpassingen zal naar verwachting leiden tot een negatief oordeel van de Raad van State.*

Indien niet wordt voldaan aan de tussenuitspraak zal de gemeente het gebruik van de desbetreffende percelen belemmeren ten opzichte van de vergunde situatie.

*1.2 Het bestemmingsplan zal gelijk tekstueel worden geactualiseerd en daarmee worden omgevormd naar een Waadhoeke bestemmingsplan.*

Het betreffen ondergeschikte tekstuele aanpassingen in het bestemmingsplan (zoals de benaming).

### **Analyse**

Het betreffende bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling van de bedrijven en bedrijfswoningen in het gebied industrieterrein West-Kiesterzijl. Het bestemmingsplan is vastgesteld in 2017. Tegen de vaststelling is beroep ingesteld. Ten aanzien van dit beroep heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan, waarbij uw raad wordt opgedragen het bestemmingsplan aan te passen aan de uitspraak en opnieuw vast te stellen. De overige informatie is terug te vinden in de uitspraak van de Raad van State, welke als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

### **Alternatieven**

N.v.t.

### **Vervolg**

Na partiële her-vestiging van het bestemmingsplan door de gemeenteraad dient het bestemmingsplan te worden gepubliceerd en kenbaar gemaakt aan de Raad van State en direct belanghebbenden.

### **Inwonersparticipatie**

Ter inzage legging van het bestemmingsplan in oorspronkelijke vorm heeft plaatsgevonden middels het toepassen van afdeling 3.4 van de Awb. Uit de uitspraak van de Raad van State blijkt dat dat niet opnieuw hoeft plaats te vinden.

### **Communicatie**

Communicatie middels de wettelijk voorgeschreven bekendmaking.

### **Financiën**

De kosten worden gedekt via het reguliere stedenbouwkundige budget.

### **Juridisch kader**

Wet ruimtelijke Ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

### **Bijlagen**

Bijlage 1: Voorbeeld bestemmingsplankaart huidig (Corsanummer: 19.119.384)



Bijlage 2: Voorbeeld bestemmingsplankaart nieuw (Corsanummer: 19.119.385)

Bijlage 3: Aangepast bestemmingsplan "Franeker – Industrieterrein West Kiesterzijl" t.b.v. partiële her-vestiging (Corsanummer: 19.119.386)

Bijlage 4: Tussenuitspraak Raad van State (Corsanummer: 19.116.175)

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke



, burgemeester



, secretaris

NR.: 19.204141

## De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 16-7-2019;

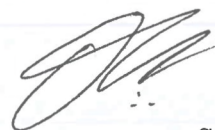
### B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan "Franeker - Industrierrein West Kiesterzijl" partieel te her-vaststellen n.a.v. de tussenuitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met kenmerk 201800720/1/R3;
2. Het bestemmingsplan opnieuw te publiceren en mee te delen aan de Raad van State

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5-9-2019,



, voorzitter



, griffier

# AAN DE AGENDACOMMISSIE

Agenda: 2-11-2017  
Franeker, 3-10-2017

## Onderwerp

Bestemmingsplan "Franeker - Industrierrein West Kiesterzijl"

## Portefeuillehouder

Wethouder T. Twerda

## Doel

Besluitvorming

## Samenvatting

Aan de westkant van Industrierrein West in Franeker staan zeven woningen die reeds decennia lang en in een aantal opeenvolgende bestemmingsplannen zijn belegd met een bedrijfsbestemming, zonder mogelijkheid voor een (bedrijfs)woning. Feitelijk staan deze woningen er al heel lang en vallen ze onder overgangsrecht. In de jaren '70 van de vorige eeuw waren er ideeën om de woningen af te breken vanwege de destijds slechte bouwkundige kwaliteit. Een eventuele afbraak heeft zich echter nooit voorgedaan en sindsdien zijn de woningen opgeknapt en verkeren in goede bouwkundige staat. De gemeente is door de bewoners verzocht om te kijken of er een planologische oplossing mogelijk is. Dit is opgepakt omdat niets doen wettelijk geen optie is. Bedoeling van de oplossingsrichting is altijd geweest om met een nieuw bestemmingsplan een zo goed mogelijke modus te vinden tussen ieders belang op dit deel van het industrierrein, binnen de diverse wettelijke en juridische kaders die gelden.

Afgelopen voorjaar heeft een ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn zes zienswijzen ontvangen. Daarnaast is na de ontwerpfase geconstateerd dat er reden is voor gewijzigde vaststelling. Dit in verband met jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Voorstel

1. Vast te stellen dat geen milieueffectrapportage-procedure conform het Besluit milieueffectrapportage noodzakelijk is;
2. In te stemmen met de "Reactienota zienswijzen", versie 19-09-2017 en niet tegemoet te komen aan de zes zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan "Franeker - Industrierrein West Kiesterzijl" met identificatienummer NL.IMRO.0070.BPFRAKIESZIIL2016-VAS1 gewijzigd vast te stellen;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

# AAN DE RAAD

Agenda: 2-11-2017  
Franeker, 3-10-2017

## Onderwerp

Bestemmingsplan "Franeker - Industrierrein West Kiesterzijl"

## Portefeuillehouder

Wethouder T. Twerda

## Samenvatting

Aan de westkant van Industrierrein West in Franeker staan zeven woningen die reeds decennia lang en in een aantal opeenvolgende bestemmingsplannen zijn belegd met een bedrijfsbestemming, zonder mogelijkheid voor een (bedrijfs)woning. Feitelijk staan deze woningen er al heel lang en vallen ze onder overgangsrecht. In de jaren '70 van de vorige eeuw waren er ideeën om de woningen af te breken vanwege de destijds slechte bouwkundige kwaliteit. Een eventuele afbraak heeft zich echter nooit voorgedaan en sindsdien zijn de woningen opgeknapt en verkeren in goede bouwkundige staat. De gemeente is door de bewoners verzocht om te kijken of er een planologische oplossing mogelijk is. Dit is opgepakt omdat niets doen wettelijk geen optie is. Bedoeling van de oplossingsrichting is altijd geweest om met een nieuw bestemmingsplan een zo goed mogelijke modus te vinden tussen ieders belang op dit deel van het industrierrein, binnen de diverse wettelijke en juridische kaders die gelden.

Afgelopen voorjaar heeft een ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn zes zienswijzen ontvangen. Daarnaast is na de ontwerpfase geconstateerd dat er reden is voor gewijzigde vaststelling. Dit in verband met jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Voorstel

1. Vast te stellen dat geen milieueffectrapportage-procedure conform het Besluit milieueffectrapportage noodzakelijk is;
2. In te stemmen met de "Reactienota zienswijzen", versie 19-09-2017 en niet tegemoet te komen aan de zes zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan "Franeker - Industrierrein West Kiesterzijl" met identificatienummer NL.IMRO.0070.BPFRAKIESZIIL2016-VAS1 gewijzigd vast te stellen;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

## 1. Inleiding

Afgelopen voorjaar heeft het ontwerpbestemmingsplan "Franeker – Industrierrein West Kiesterzijl" zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn zes zienswijzen ontvangen. Samenvattingen van deze zienswijzen en de beantwoording daarop zijn opgenomen in een zogenoemde reactienota zienswijzen, die u aantreft in bijlage 1.



De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen aan het plan. Voortschrijdend inzicht door jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zorgt daar wél voor.

## **2. Meetbaar effect**

Met een nieuw bestemmingsplan voor de westkant van Industrierrein West in Franeker wordt een actueel juridisch-planologisch kader geboden, waarin een zo goed mogelijke planologische oplossing voor de bestaande woningen in het plangebied is opgenomen en bestaande planologische rechten (ook van de aanwezige bedrijven) zoveel mogelijk worden gerespecteerd.

## **3. Argumenten**

Dit voorstel is gebaseerd op de volgende argumenten:

### *1.1. Het bestemmingsplan heeft geen negatieve milieugevolgen*

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de milieueffectrapportage (afgekort: MER) en MER-beoordeling gewijzigd (het Besluit milieueffectrapportage) met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije MER-beoordeling. Formeel gezien dient in de ontwerpfase een MER-beoordelingsbeslissing te worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Omdat de wetswijziging later dan de zienswijzeperiode over het ontwerpbestemmingsplan in werking is getreden, kon hier niet aan voldaan worden.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit MER), de plaats van het project (niet in de nabijheid van het natuurgebied) en de kenmerken van de potentiële effecten (het bieden van een juiste juridische regeling van bestaande woningen), kan geconcludeerd worden dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Mitigerende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

### *2.1. Aan de zienswijzen kan niet tegemoet worden gekomen*

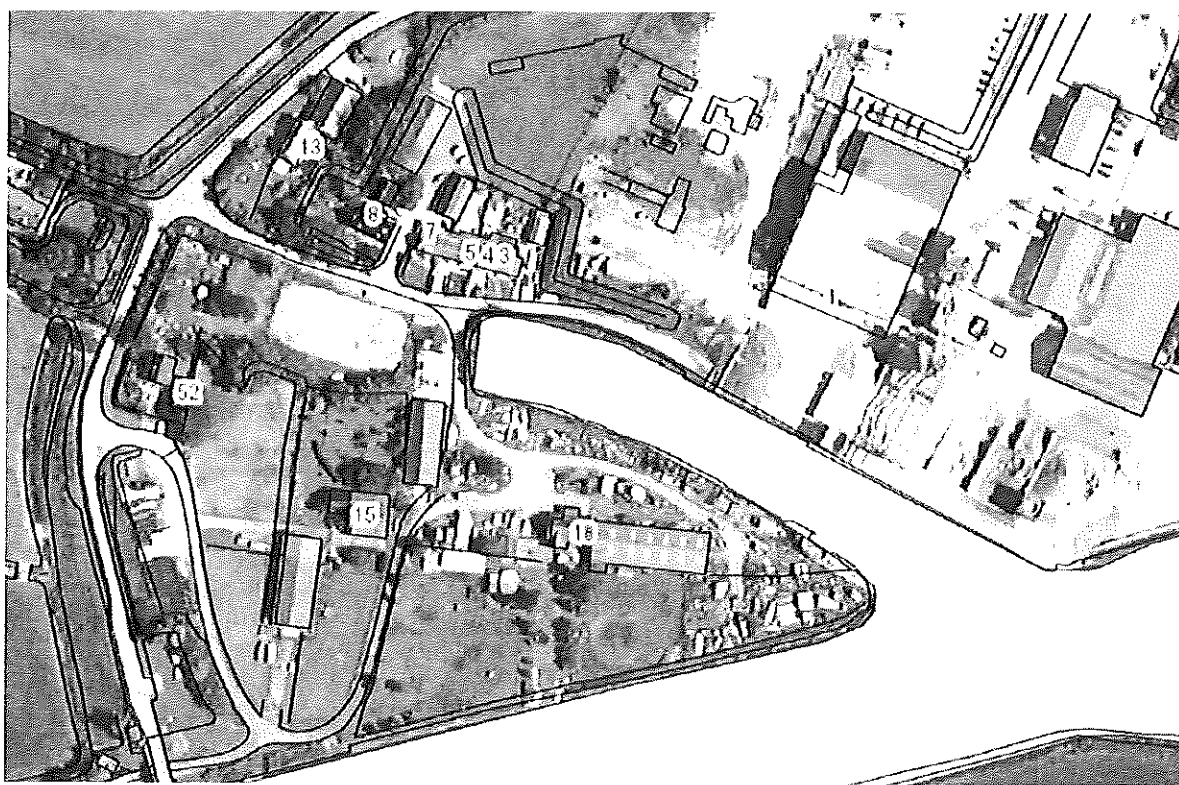
De inhoud van de ingekomen zienswijzen is zeer divers. Enerzijds hebben delen van de zienswijzen betrekking op de planologische regeling, maar het valt ook op dat delen van de zienswijzen betrekking hebben op het woon, werk en leefklimaat in het plangebied. Samenvattingen van deze zienswijzen en de beantwoording daarop zijn opgenomen in een zogenoemde reactienota zienswijzen, die u aantreft in bijlage 1. In hoofdstuk 2 van de reactienota is grotendeels ingegaan op de context van dit bestemmingsplan én op de delen van de zienswijzen die betrekking hebben op zaken die niet direct van invloed zijn op het voorliggende bestemmingsplan, maar die in onderling overleg tussen de belanghebbenden geregeld zouden kunnen worden (zoals verkeersveiligheid, ontsluiting/parkeren en groenonderhoud).

Uiteindelijk reden om niet aan de zienswijzen tegemoet te komen is dat er diverse tegenstrijdige belangen een rol spelen in het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan houdt zoveel mogelijk rekening met deze verschillende belangen door een zo goed mogelijke balans tussen enerzijds het ondernemersklimaat en anderzijds het woon- en leefklimaat te creëren, maar bestaande planologische rechten in principe zoveel mogelijk te respecteren. Hiervoor wordt ook verwezen naar het bestemmingsplan, dat als bijlage 2 is bijgevoegd. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde in de reactienota. Hierbij geldt nog de toevoeging dat de zienswijze die namens de 7

woningeigenaren is ingediend, ook door een viertal eigenaren (van Kiestertzijl 3, 5, 8 en 13) afzonderlijk rechtstreeks in briefvorm aan de gemeente(raad) is toegestuurd. Omdat de inhoud van deze vier brieven overeenkomt met de zienswijze die namens alle bewoners is ingediend, is volstaan met de inhoudelijke beantwoording van deze zienswijze in de reactienota.

### *3.1. Recente jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wat betreft de regeling voor de woningen*

Met het voorliggende bestemmingsplan is het de bedoeling om de uiterste westkant van Industrierrein West planologisch te actualiseren. Uit onderzoek is gebleken dat vanuit de historische situatie de woningen er reeds waren voordat het industrierrein van Franeker er naartoe is gegroeid. In het verleden moeten de woningen dus een woonbestemming hebben gehad. Omdat in latere bestemmingsplannen (in ieder geval vanaf 1975) geen woonbestemmingen meer zijn toegekend, maar het gebruik wel regulier woongebruik betrof, valt het reguliere woongebruik onder zogenoemd overgangsrecht. Hieronder staat op een luchtfoto het gebied weergegeven met daarin de huisnummers van de betreffende woningen waar het om gaat (Kiestertzijl 3, 4, 5, 7, 8, 13 en 15). Ook zijn de oude brugwachterswoning Kiestertzijl 52 en enkele naastliggende bedrijfspercelen goed zichtbaar:



Met dit bestemmingsplan is het de bedoeling om de betreffende woningen te voorzien van planologisch 'bestaansrecht', zonder dat de omliggende bestaande bedrijven worden beperkt qua gebruiks- of bouw mogelijkheden voor hun huidige bedrijfsactiviteiten. Dit betekent dat een reguliere woonbestemming in ieder geval niet tot de mogelijkheden behoort. Het gebied blijft immers primair een (gezoned) industrierrein en nieuwe woonbestemmingen zouden de bestaande nabijgelegen bedrijven vrijwel volledig 'op slot' zetten waarbij zelfs de huidige bedrijfsuitoefening onder druk zou komen te staan.

Wat was in eerste instantie planologisch de bedoeling voor de woningen in het ontwerpbestemmingsplan?

Aanvankelijk was het de bedoeling om het standpunt in te nemen dat het reguliere woongebruik in de panden mogelijk blijft op basis van overgangsrecht (dus feitelijk zoals het was).

Daarnaast wordt met het voorliggende bestemmingsplan een aanduiding 'bedrijfs-woning' opgenomen voor de woningen. Bij enkele woningen is enige bedrijvigheid aanwezig of is het, gelet op de aanwezigheid van voldoende industrieterrein, niet onmogelijk dat zich in de nabije toekomst weer een vorm van bedrijvigheid vestigt. Hierdoor ontstaat een soort overgangsgebied tussen industrieterrein en buitengebied met percelen waar wonen met bedrijvigheid mogelijk is. Dergelijke planologische oplossingen worden vaker in den lande toegepast bij vergelijkbare situaties.

Wat verandert er planologisch voor de woningen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan?

De aanduiding 'bedrijfswoning' blijft op de woningen liggen. Hiermee blijft het hiervoor genoemde gebruik mogelijk, wat de eigenaren dus enige verruiming van mogelijkheden biedt. Het nogmaals onder overgangsrecht brengen van het reguliere woongebruik is echter géén goede optie, en wel in verband met het volgende.

Tijdens en na de ontwerpfase van afgelopen voorjaar heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State twee uitspraken gedaan die zeer relevant zijn voor de voorliggende situatie, te weten uitspraak 201508759/2/R3, 26-04-2017 en uitspraak 201706046/1/R2, 02-08-2017, te raadplegen via de links:

- [https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=91034&summary\\_only=&q=](https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=91034&summary_only=&q=) en
- [https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=92018&summary\\_only=](https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=92018&summary_only=)

Essentie van deze uitspraken is dat het nogmaals onder overgangsrecht brengen in situaties als deze nog één keer mogelijk is, mits dat heel goed wordt gemotiveerd, én dan moet het gebruik binnen de aanstaande planperiode van 10 jaar worden beëindigd. Dit zou betekenen dat het reguliere woongebruik voor de woningen binnen de komende 10 jaar actief beëindigd moet gaan worden. Dit is niet wenselijk en ligt ook absoluut niet in de rede.

Volgens de hiervoor genoemde rechtspraak is een geëigende oplossing die vervolgens als eerste in beeld komt het opnemen van een zogenoemde 'uitsterfregeling' voor het reguliere woongebruik.

Dit betekent dat er een aanvullende juridische regeling in het plan komt te staan dat het reguliere woongebruik mag worden voortgezet (dit hoeft niet persoonsgebonden te zijn), maar dat zodra een woning meer dan anderhalf jaar leeg staat het reguliere woongebruik niet meer is toegestaan. Hierna is het alleen nog mogelijk om de woningen als bedrijfs-woning te gebruiken.

Met een dergelijke uitsterfregeling wordt puur naar de feitelijke situatie gekeken. Daarnaast is gekozen voor een zeer redelijke termijn waarbinnen de woning nog als

woning doorverkocht zou kunnen worden en niet direct als bedrijfswoning hoeft te worden gebruikt (1,5 jaar). Het hiervoor genoemde leidt dus tot de gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan.

Uiteraard dient er bij een dergelijke oplossing sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Met de regeling om de aanwezige woningen als bedrijfswoningen te bestemmen en een uitsterfregeling op te nemen voor de reguliere woonfuncties in combinatie met de verlaging van de milieucategorieën voor de toegelaten bedrijven ten opzichte van het woonperceel Kiesterzijl 52 (zie argument 3.2, hieronder), ontstaat er in het plangebied een goede balans tussen enerzijds het ondernemersklimaat en anderzijds het woon- en leefklimaat.

*3.2. Met dit bestemmingsplan is ook een verandering van de milieucategorisering in het plangebied nodig (maar hiervoor vinden géén wijzigingen plaats ten opzichte van de ontwerpfasen)*

De westkant van het industrieterrein voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen die gelden voor milieuzoneringen (voortkomend uit de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering). Dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat pal naast het industrieterrein al geruime tijd een woonbestemming ligt, waar de voormalige brugwachterswoning Kiesterzijl 52 staat. Deze woonbestemming is in belangrijke mate bepalend voor de nabijgelegen milieucategorisering voor bedrijvigheid, die acceptabel is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit betekent dat - naast een regeling voor de woningen - ook de milieucategorisering met dit bestemmingsplan moet worden aangepast. Om onderlinge hinder met deze woonbestemming te voorkomen, wordt met dit bestemmingsplan geregeld dat in het plangebied niet al te zware bedrijven zich kunnen vestigen, zoals dat op grond van het vigerende bestemmingsplan nog wél kan (bedrijven tot en met milieucategorie 4.2).

Dit krijgt vorm door in de bedrijventerreinbestemming een milieucategorisering op te nemen, waarbij ten opzichte van de woonbestemming Kiesterzijl 52 tot aan het industrieterrein ten oosten van het plangebied een steeds hogere milieucategorie wordt toegestaan, beginnend bij milieucategorie 2 vlakbij het woonperceel en oplopend tot milieucategorie 3.2. Met deze constructie wordt ten aanzien van de woonbestemming Kiesterzijl 52 een goede milieuzonering geboden die voldoet aan de hedendaagse eisen die daarvoor gelden (de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering).

Ook hiervoor geldt dat de aanpassing niet mag leiden tot een beperking van de bestaande bedrijven met hun huidige bedrijfsactiviteiten. Het is en blijft tenslotte een industrieterrein, waarbij het bedrijfsmatige karakter voorop staat. Daarom wordt het in het plangebied liggende scheepvaartbedrijf aan Kiesterzijl 18 voorzien van een aanvullende aanduiding, waarmee de activiteiten uit de bestaande milieuvergunning van het bedrijf mogelijk blijven op de bestaande locatie.

Voor het overige worden de bebouwingsregeling en de functionele mogelijkheden afgestemd op de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Hierop vinden twee aanvullingen plaats. Uit bureauonderzoek is gebleken dat het oostelijke deel van de woonbestemming Kiesterzijl 52 al geruime tijd niet meer tot het woonperceel behoort, maar qua eigendom deel uitmaakt van het bedrijf aan Kiesterzijl 18 en ook onderdeel uitmaakt van zijn milieuvergunning. Daarom is de bedrijventerrein-bestemming behorend bij het bedrijf aan Kiesterzijl 18 ietwat vergroot, echter zónder bouwvlak. Daarnaast is

onlangs geconstateerd dat er een bestaande schapenhouderij aanwezig is op het perceel Kiesterzijk 7. Deze is als zodanig geregeld in het bestemmingsplan met een aanduiding die is afgestemd op de bestaande situatie.

#### *4.1. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk*

Het betreft hier een gemeentelijk actualisatieplan, waarbij de gemeente de kosten draagt voor het opstellen van het plan en de bijbehorende procedure. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

#### **4. Kanttekening**

Er zijn geen kanttekeningen.

#### **5. Aanpak/organisatie**

Indien uw raad besluit het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, dan zal dit na een termijn van 6 a 7 weken worden gepubliceerd in de Franeker Courant en de digitale Staatscourant en het digitale gemeenteblad. Voorafgaand aan het publiceren krijgen Gedeputeerde Staten van Fryslân en het Ministerie van I&M eerst de gelegenheid een zogenoemde reactieve aanwijzing te geven. Dit is wettelijk verplicht op het moment dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Na bovengenoemde fase zal de publicatie volgen. Een eventuele reactieve aanwijzing moet in de publicatie worden opgenomen. Na het publiceren volgt een beroepstermijn van 6 weken. Gelet op de hoeveelheid zienswijzen is de kans aanwezig dat er beroep zal worden ingesteld. Indien er geen beroep bij de Raad van State wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan meteen ook onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld, dan is het bestemmingsplan pas onherroepelijk nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

#### **6. Evaluatie/Controle door beslisser**

Dit aspect is niet van toepassing.

#### **7. a: Burgerparticipatie**

Om te komen tot dit bestemmingsplan hebben de afgelopen jaren diverse gesprekken plaatsgevonden met de belanghebbenden in het plangebied. In het gehele traject van de totstandkoming van dit plan is open en transparant met alle belanghebbenden gecommuniceerd en zij zijn goed meegenomen in het proces. Uit dit traject is duidelijk naar voren gekomen dat – gelet op ieders belang – een planologische oplossing waar iedereen zich in kan vinden helaas niet tot de mogelijkheden behoort. Hierbij geldt wel de kanttekening dat alle belanghebbenden in het gebied ook een eigen verantwoordelijkheid hebben om gezamenlijk in het gebied te wonen, te leven en te werken, zoals dat al reeds decennia in het plangebied gebeurt.

#### **b: Communicatie**

De openbare kennisgeving van het raadsbesluit zal volgens de wettelijke voorschriften plaatsvinden. Dit betekent dat er publicaties zullen worden geplaatst in de Staatscourant, Franeker Courant en het digitale gemeenteblad.

Alle indieners van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan worden daarnaast op de hoogte gebracht van de actuele stand van zaken rondom de procedure, krijgen de

“Reactienota Zienswijzen” toegestuurd en worden op de hoogte gebracht van de datum waarop uw raadscommissie het plan zal behandelen en wanneer uw gemeenteraad over de vaststelling zal beslissen.

**c. Duurzaamheid**

Dit aspect is niet van toepassing.

**8. Financiën**

De actualisatie van dit bestemmingsplan wordt bekostigd uit het reguliere stedenbouwkundige krediet. Dit krediet is toereikend. Daarnaast is het niet uitgesloten dat na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan verzoeken voor een planschadevergoeding zullen worden ingediend. Dergelijke kosten komen voor rekening van de gemeente. Eventuele planschade is nooit uit te sluiten, maar hierbij geldt wel de belangrijke kanttekening dat met dit actualisatiebestemmingsplan een zo goed mogelijke modus is gevonden tussen ieders belang op dit deel van het industrieterrein, binnen de diverse wettelijke en juridische kaders die gelden. Er wordt dus niemand onevenredig zwaar belemmerd in rechten en mogelijkheden.

**9. Juridische grondslag**

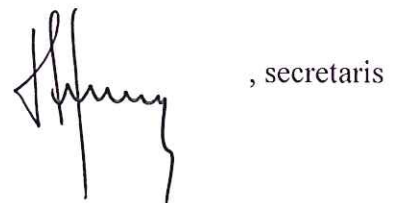
Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht en het Besluit milieueffectrapportage.

**10. Bijlagen**

- Bijlage 1: Reactienota zienswijzen, versie 19-09-2017 (Corsanummer: F17.116156);
- Bijlage 2: Gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan “Franeker – Industrieterrein West Kiesterzijl (corsanummer: F17.116155).

Burgemeester en wethouders van Franekeradeel

 , burgemeester

 , secretaris



## De raad van de gemeente Franekeradeel

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Franekeradeel van 3-10-2017;

gelet op de artikelen 3.1, 3.8, 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het gestelde in het Besluit milieueffectrapportage,

### B E S L U I T

1. Vast te stellen dat geen milieueffectrapportage-procedure conform het Besluit milieueffectrapportage noodzakelijk is;
2. In te stemmen met de "Reactienota zienswijzen", versie 19-09-2017 en de zes zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan "Franeker - Industrierrein West Kiesterzijl" met identificatienummer NL.IMRO.0070.BPFRAKIESZIJL2016-VAS1 gewijzigd vast te stellen op de onderdelen:
  - Aan artikel 3 lid 3.1.a.8 wordt de volgende zinsnede toegevoegd:  
“, met dien verstande dat het gebruik als woning is toegestaan maar dat indien het gebruik van de woning gedurende minimaal 1,5 jaar is gestaakt, het gebouw niet meer in gebruik mag worden genomen ten behoeve van bewoning anders dan bewoning in het kader van de uitoefening van een bedrijf;”
  - Daarnaast wordt in artikel 10.2 een tekstuele omissie hersteld door de volgende (wettelijk verplichte) bepaling toe te voegen:  
“Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.”
  - Tenslotte zijn in de toelichting in verband met de gewijzigde vaststelling diverse verduidelijkingen opgenomen.
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare  
raadsvergadering van 2-11-2017,

  
, voorzitter

  
, griffier

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN  
BESTEMMINGSPLAN FRANEKER - INDUSTRIE-  
TERREIN WEST KIESTERZIJL**

**GEMEENTE FRANEKERADEEL 20150212 / 19-09-2017**  
**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN FRANEKER -**  
**INDUSTRIETERREIN WEST KIESTERZIJD**

---

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2. CONTEXT BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>2</b>
<b>3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN</b>	<b>3</b>
<b>4. CONCLUSIE</b>	<b>13</b>

## 1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan *Franeker – Industrieterrein West Kiestertzijl* heeft met ingang van 6 april tot en met 17 mei 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn 6 zienswijzen (5 schriftelijk en 1 mondeling) bij de gemeenteraad ingediend.

De zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe het plan bijgesteld moet worden. Deze reactienota is het eindresultaat.

In het volgende hoofdstuk wordt de context van het bestemmingsplan aangegeven. In het hoofdstuk daarna wordt per zienswijze eerst een samenvatting gegeven, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop waarin ook is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk geeft hiervan een conclusie.

Bij de gemeente zijn de volledige zienswijzen (brieven) in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijzen kan worden teruggevallen.

## 2. CONTEXT BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan heeft primair tot doel om de woningen in het plangebied die momenteel onder het overgangsrecht vallen te voorzien van een passende planologische regeling. Secundair heeft het bestemmingsplan tot doel om vanuit de woonbestemming aan de Kiesterzijl 52 een correctie te doen in de milieuzonering zodat aan de hedendaagse eisen wordt voldaan die daaraan worden gesteld. Buiten deze wijzigingen, worden de bestaande planologische mogelijkheden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om concrete afspraken te maken over aspecten zoals verkeersveiligheid, ontsluiting en groenonderhoud. De gemeente merkt op dat verschillende zienswijzen (zoals in het volgende hoofdstuk is aangegeven) wel op dit soort aspecten ingaat. Zoals gezegd wordt met uitzondering van de nieuwe regeling voor de woningen en de aangepaste regeling voor de milieuzonering de bestaande situatie geregeld. Het voorliggende bestemmingsplan zorgt niet voor bestemmingswijzigingen waardoor sprake is van een toename van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie. Los van het feit dat de woningen onder het overgangsrecht al waren toegestaan, kan voor de woonpercelen in principe worden voldaan aan de geldende parkeernormen. Daarnaast komt de verkeersveiligheid ter hoogte van de Kiesterzijl en kruising van de Slachte niet onevenredig zwaar in het geding als de verkeersgebruikers van de Kiesterzijl hun gezamenlijke verantwoordelijkheid nemen als weggebruikers en gebruikers van het gebied. Ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden, brengt dit nieuwe bestemmingsplan hier geen veranderingen in aan.

Tenslotte merkt de gemeente nog op dat de grondeigenaren in het plangebied een grote mate aan eigen verantwoordelijkheid hebben om gezamenlijk in het gebied te wonen, te leven en te werken, zoals dat al reeds decennia in het plangebied gebeurt. Aan deze eigen verantwoordelijkheid van de eigenaren en gebruikers in het plangebied kan nadere invulling worden gegeven door onderling afspraken te maken en hier ook naar te handelen en op de eigen percelen te kijken waar mogelijkheden liggen om bepaalde wensen voor eigen gebruik te realiseren.

### 3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

#### **Zienswijze Janzing Brink Schipperus Advocaten / Mediation namens Dyckerhoff Basal Betonmortel B.V.**

Janzing Brink Schipperus Advocaten / Mediation dient namens Dyckerhoff Basal Betonmortel B.V. een schriftelijke zienswijze in. Zij trekken het standpunt dat het huidige gebruik van de (burger)woningen in het plangebied onder het overgangsrecht valt volgens een historische kenschets in de zienswijze in twijfel. Zij verzoeken hiervoor de bestemmingsplannen "Kiestertzijl Industrie" en "Industrieterrein West 1995" toe te zenden. Tevens zijn de indieners van mening dat er wat betreft het overgangsrecht geen deugdelijke inventarisatie is gemaakt van het gebruik van de woningen. Mochten de woningen niet onder het overgangsrecht vallen dan is het positief bestemmen van de woningen als bedrijfswoning in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat er dan gevoelige objecten op een gezoneerd industrieterrein worden toegevoegd. De aanwezigheid hiervan belemmert de mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.

#### *Reactie gemeente:*

*Kopieën van de genoemde bestemmingsplannen zijn naar de indiener verzonden.*

*Het plangebied heeft al sinds het uit 1951 daterende uitbreidingsplan een bestemming voor industrieterrein. Dit uitbreidingsplan is niet meer (compleet) in het gemeentelijke archief aanwezig. Uit archiefstudie is gebleken dat er ook eerdere bestemmings-, uitbreidings- dan wel daarmee vergelijkbare plannen zijn gemaakt maar de exacte regeling van het gebied is hierin niet meer te achterhalen. Feit is dat het gebied reeds vóór 1951 tot vandaag de dag (al niet bedrijfsmatig) bewoond is. De hoofdreden om dit plan op te stellen is juist om een goede planologische regeling te bieden voor de huidige ruimtelijk-functionele situatie.*

*De industriebestemming c.q. de bestemming voor bedrijfsmatige doeleinden is ook opgenomen in het bestemmingsplan "Kiestertzijl Industrie" uit 1975 van de voormalige gemeente Franeker, het bestemmingsplan "Industrieterrein West 1995" uit 1996 en in het (geldende) bestemmingsplan "Franeker - Industrieterrein West" uit 2009.*

*De woonfunctie als bedrijfswoning is in het bestemmingsplan "Industrieterrein West 1995" uit 1996 komen te vervallen, in het bestemmingsplan uit 1975 was per bedrijf één dienstwoning toegestaan en was een reguliere woonfunctie zonder een koppeling met bedrijfsmatige activiteiten al niet meer mogelijk. De reguliere woonfunctie (voor burgerwoningen) in het gebied is in ieder geval vanaf 1975 niet meer planologisch toegestaan. De planologische regeling uit 1951 is zoals gezegd niet meer te achterhalen. Echter, het bestemmingsplan "Kiestertzijl Industrie" uit 1975 biedt een zeer interessante passage, waaruit kan worden afgeleid dat de woningen in het plangebied in 1951 zeer waarschijnlijk nog waren voorzien van een positieve bestemming. In het bestemmingsplan uit 1975 staat namelijk dat "de in het plangebied voorkomende woningen te zijner tijd afgebroken worden omdat hun kwaliteit bouwtechnisch*



*gezien matig tot slecht is en de woonfunctie niet in overeenstemming is met de industriële functie". Het is sindsdien de bedoeling geweest om in het plangebied alleen nog mogelijkheden te bieden voor bedrijfsmatige functies, alhoewel de bouwkundige kwaliteit van de woningen sinds 1975 is verhoogd zodat nu niet meer gesproken kan worden dat deze matig tot slecht is.*

*Sinds het vervallen van de juridische regeling voor (bedrijfs)wonen in het plangebied is de (bedrijfs)woonfunctie daarmee feitelijk onder het overgangsrecht gebracht, in ieder geval in 1975 wat betreft de reguliere woonfunctie en in 1996 wat betreft het bedrijfswonen. Dit overgangsrecht is voortgezet in de daarop volgende bestemmingsplannen.*

*Nu na vele jaren is gebleken dat de huidige situatie blijft voortbestaan en het gebied zich daardoor feitelijk kenmerkt als gemengd gebied met woningen van een aanvaardbare bouwkundige kwaliteit. Met name om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, dat ten doel heeft om de woningen niet opnieuw uitsluitend onder het overgangsrecht te brengen, maar op een zo passend mogelijke manier te bestemmen. Hier is mede voor gekozen omdat de gemeente geen reële mogelijkheid ziet tot (actieve) sanering van de woningen.*

*Er is gekozen voor een regeling die de aanwezige woningen als bedrijfswoningen aanmerkt. Ook zijn de toegestane milieucategorieën voor de bedrijven ten westen van het bedrijfsperceel van Dyckerhoff Basal verlaagd. Dit is gedaan in verband met de reeds bestaande woonbestemming Kiestertzijl 52, die pal naast het gezoneerde industrieterrein ligt. Op deze manier is de gemeente van mening dat er een goede balans ontstaat tussen enerzijds het ondernemersklimaat en anderzijds het woon- en leefklimaat. De nieuwe regeling is ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanregeling een verbetering. Vanwege het feit dat de woningen op een (gezoneerd) bedrijventerrein liggen, kunnen ze ook alleen als bedrijfswoning worden bestemd. Het planologisch mogelijk maken van burgerwoningen zou de bedrijfsactiviteiten van de toegestane bedrijven namelijk kunnen belemmeren. Of er feitelijk wel of geen sprake is van een bedrijfswoning, doet daaraan niets af. Uit jurisprudentie blijkt dat woningen mogen worden bestemd als bedrijfswoning ook al worden ze als burgerwoning bewoond. Daarbij wordt het wel van belang geacht dat aannemelijk kan worden gemaakt dat het mogelijk maken van een burgerwoning leidt tot beperkingen voor de op het bedrijventerrein gevestigde of te vestigen bedrijven vanwege de milieubelasting op de woning (o.a. uitspraak 201110717/1/R4, 10 oktober 2012). In dit geval is hiervan zeker sprake. Feit blijft dan wel dat het gebruik als burgerwoning (opnieuw) onder het overgangsrecht valt. Ten aanzien hiervan geldt het volgende. Uit recente jurisprudentie blijkt dat het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van bestaand legaal gebruik slechts onder bijzondere omstandigheden aanvaardbaar is (uitspraak 201508759/2/R3, 26-04-2017 en uitspraak 201606046/1/R2, 02-08-2017). Uit de eerste uitspraak blijkt dat het vereist is dat zicht bestaat op beëindiging van het legale gebruik binnen de planperiode. Hier is in het plangebied wat betreft de reguliere woonfunctie geen sprake van en is niet de intentie van de gemeente. Dit betekent echter niet dat het gebruik als zodanig (met een woonbestemming) moet worden bestemd.*

*Zoals eerder is aangegeven, heeft de gemeente gekozen om de aanwezige woningen in het gebied als bedrijfswoning te regelen. Gebruik in strijd met een geldende bestemming of gebruik dat onder het overgangsrecht valt, doet namelijk op zichzelf geen gerechtvaardigde verwachtingen ontstaan over een toe te kennen bestemming. In dat geval kan een regeling worden getroffen om het bestaande legale gebruik (het reguliere wonen) in het plan te kunnen voortzetten. Dit kan in de vorm van een uitsterfregeling, zoals in de tweede uitspraak wordt aangegeven.*

*Met inachtneming van deze recente jurisprudentie, heeft de gemeente gekozen om het bestemmingsplan richting de vaststelling ambtelijk aan te passen en het gebruik als burgerwoning niet opnieuw onder het overgangsrecht te brengen, maar voor dit gebruik een zogenaamde "uitsterfconstructie" op te nemen. Dit heeft tot doel om te voorkomen dat het reguliere woongebruik (opnieuw) onder het overgangsrecht wordt gebracht en dit binnen de aanstaande planperiode moet worden beëindigd.*

*Het plan zal op dit onderdeel (ambtelijk) gewijzigd worden vastgesteld. In het laatste hoofdstuk van deze notitie is deze aanpassing geformuleerd en daarnaast wordt dit ook verduidelijkt in paragraaf 2.2. van de plantoelichting.*

*Uiteraard dient er dan wel sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Met de regeling om de aanwezige woningen als bedrijfswoningen te bestemmen en een uitsterfregeling voor de reguliere woonfuncties in combinatie met de verlaging van de milieucategorieën voor de toegelaten bedrijven ten opzichte van het woonperceel Kiesterzijl 52, ontstaat er een goede balans tussen enerzijds het ondernemersklimaat en anderzijds het woon- en leefklimaat.*

Alhoewel geluidgevoelige objecten op een gezoneerd industrieterrein vanuit het Activiteitenbesluit geen bescherming genieten en de geluidbelasting ter plaatse van een woning geen grond is voor weigering van een vergunning voor een inrichting op een industrieterrein, speelt de geluidbelasting op de woningen echter vanuit een goede ruimtelijke ordening wel een rol. De richtwaarde hiervoor is 65 dB(A). Hoewel dit geen maximumwaarde is, is dit wel een potentiële belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en acht Basal Dyckerhoff de regeling van de woningen op het gezoneerde industrieterrein vanuit een goede ruimtelijke ordening onwenselijk.

*Reactie gemeente:*

*Zoals eerder is aangegeven, gaat het om bestaande woningen waar de gemeente na heroverweging niet voornemens is deze situatie te veranderen. De woningen worden dus niet meer wegbestemd, maar planologisch als bedrijfswoning op een gezoneerd industrieterrein aangemerkt, waarbij het gebruik als burgerwoning kan worden voortgezet maar wel met een uitsterfregeling. Hiermee wordt de vrees van reclamanten dat er sprake zou kunnen zijn van belemmeringen voor de bedrijfsvoering weggenomen. Dyckerhoff Basal moet hoe dan ook voldoen aan de geluidzone, waarvoor de nabijgelegen woonbestemming Kiesterzijl 52 zeer bepalend is. Dit zorgt er al voor dat de richtwaarde voor een goede ruimtelijke ordening niet wordt overschreden ter plekke van*

*de woningen tussen Basal en het perceel Kiesterzijl 52, die nu met dit bestemmingsplan planologisch worden geregeld.*

Aan de percelen Kiesterzijl 3, 4, 5, 7, 8, 13 en 15 is de functieaanduiding 'bedrijfs-woning' toegekend. Door de raad is volgens Dyckerhoff Basal niet gemotiveerd hoe deze nieuwe bestemming wordt verwezenlijkt binnen de planperiode van het bestemmingsplan. De stelling dat het niet onmogelijk is dat zich ter plaatse weer bedrijvigheid vestigt, is hiervoor onvoldoende. Met name voor de Kiesterzijl 3, 4 en 5 zijn de mogelijkheden voor de vestiging van een bedrijf beperkt. Dyckerhoff Basal acht het daarom niet aannemelijk dat een bedrijfswoning noodzakelijk zal zijn voor eventuele bedrijvigheid ter plaatse. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat de raad niet voornemens is de percelen te verwerven of handhavend op te treden tegen het huidige – met het bestemmingsplan strijdige – gebruik. Er is dus geen zicht op verwezenlijking van de aan het perceel toegekende bestemming tijdens de planperiode.

*Reactie gemeente:*

*Zoals eerder is aangegeven, is er jurisprudentie waaruit blijkt dat de gemeente woningen mag bestemmen als bedrijfswoning ook al zijn ze als burgerwoning in gebruik. Daarbij wordt wel van belang geacht dat aannemelijk kan worden gemaakt dat het mogelijk maken van burgerwoningen leidt tot beperkingen voor de op het bedrijventerrein gevestigde of te vestigen bedrijven vanwege de milieubelasting op de woning. Dat is in onderhavige situatie het geval. De voorgestelde uitsterfregeling zorgt ervoor dat de reguliere woonfuncties niet nogmaals onder het overgangsrecht worden gebracht.*

*Omdat actieve sanering van de woningen door de gemeente niet realistisch is en dus niet nogmaals uitsluitend sprake kan zijn van overgangsrecht, is voor deze juridisch-planologische constructie gekozen. Het daadwerkelijk gebruik als bedrijfswoning is, gelet op de jurisprudentie, dan ook niet nodig. Voldoende is dat dit in de gegeven situatie objectief mogelijk is. De woningen kunnen immers voor of bij een bedrijf worden gebruikt en er zijn ook bedrijfsfuncties denkbaar die bij de woningen op de kleinere percelen in het plangebied uitgeoefend kunnen worden. De bestemming is daarmee uitvoerbaar. Voor handhavend optreden is geen aanleiding, daar gebruik als 'reguliere' woning door middel van de uitsterfregeling toegestaan is en blijft.*

#### **Zienswijze C. Zeldenrust namens de bewoners en eigenaren van de woningen aan de Kiesterzijl 3, 4, 5, 7, 8, 13 en 15**

De heer Zeldenrust dient namens de bewoners en eigenaren van de woningen aan de Kiesterzijl 3, 4, 5, 7, 8, 13 en 15 een schriftelijke zienswijze in. Ten eerste is in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven dat een passende regeling wordt geboden voor de woningen, waarbij rekening is gehouden met de omliggende bedrijven. De bewoners zijn van mening dat de planologische regeling primair gericht moet zijn op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en noemen hierbij dat de woningen er eerder waren dan de bedrijven. De gemeente had hier bij het ontwikkelen van het bedrijventerrein rekening mee moeten houden, en dan was de afstand tussen de woningen en de bedrijven groter geweest dan nu

het geval was. Het mag niet zo zijn dat dit nieuwe bestemmingsplan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ondergeschikt maakt aan het ondernemersklimaat.

*Reactie gemeente:*

*Zoals eerder in de zienswijzennota al is aangegeven, is de woonfunctie in het gebied in ieder geval in de bestemmingsplannen uit 1975 (wat betreft de reguliere functie als burgerwoning) en uit 1996 (wat betreft de functie voor bedrijfswoning) komen te vervallen en daarmee feitelijk onder het overgangsrecht gebracht. Er kan dus zeker niet worden gesproken over een gebied waar primair de woon- en de leefomgeving voorop staat. Sinds 1951 worden in het plangebied namelijk bedrijfsmatige functies mogelijk gemaakt, alhoewel het gebied reeds vóór 1951 tot aan nu bewoond is. Het is sindsdien de bedoeling geweest om in het plangebied mogelijkheden te bieden voor bedrijfsmatige functies.*

*Gezien de omgeving van de woningen en de aanwezige bedrijfsmatige functies in en nabij het plangebied is de gemeente van mening dat het plangebied primair een industriegebied is en blijft.*

*Tegelijkertijd wil de gemeente graag alle bestaande woningen in het plangebied voorzien van een juridisch-planologische regeling. Daarom is gekozen voor een regeling waarmee de aanwezige woningen als bedrijfswoningen geregeld zijn en om te kunnen voldoen aan een passende milieuzonering ten aanzien van het direct buiten het plangebied gelegen woonperceel Kiesterszijl 52 waarbij de toegestane milieucategorieën voor de bedrijven in de nabijheid van de woningen zijn verlaagd. Zoals uit de beantwoording van de vorige zienswijze is aangegeven, wordt aan de planregels van het bestemmingsplan toegevoegd dat het gebruik als burgerwoning kan worden voortgezet, maar wel met een uitsterfregeling. Deze regeling is in het laatste hoofdstuk geformuleerd en wordt ook verduidelijkt in paragraaf 2.2 van de plantoelichting. Op deze manier is de gemeente van mening dat er een goede balans ontstaat tussen enerzijds het ondernemersklimaat en anderzijds het woon- en leefklimaat, dat ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanregeling een verbetering is. Het feit dat er ooit eerder (dienst)woningen waren dan industrieterrein betekent niet dat het woon- en leefklimaat primair voorop moet staan. Gebieden kunnen in de loop der tijd van functie veranderen. Ook is de gemeente van mening dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet ondergeschikt is aan het ondernemersklimaat. Er is gekozen voor een juiste balans hiertussen. Met het bestemmingsplan moet juist rekening worden gehouden met de (planologische) situatie zoals die nu aanwezig is. Dit geldt ook voor de bewoners die ervoor hebben gekozen om op een industrieterrein te wonen. Dit brengt ten opzichte van een woonsituatie in een reguliere woonomgeving meer overlast met zich mee en is zeker al vanaf 1951 het geval.*

*Al met al is zowel het woon- en leefklimaat als het ondernemersklimaat in een passende balans in het bestemmingsplan geregeld en gemotiveerd.*

De bewoners maken daarnaast bezwaar tegen de ligging van de bouwgrens tegenover hun woning en zijn van mening dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving vanuit verschillende aspecten wordt geschaad wanneer deze bouwgrens wordt gehandhaafd. Door de bouwgrens te handhaven, is er volgens de bewoners geen sprake van een evenwichtige afweging van de belangen en slaat de balans te ver door naar het ondernemersbelang. De bewoners verzoeken de bouwgrens aan te passen en verder vanaf de woningen te verplaatsen.

*Reactie gemeente:*

*In het bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk de bestaande planologische mogelijkheden overgenomen, zo ook bebouwingsmogelijkheden die door de bewoners worden aangehaald. Het stuk grond kan op grond van het geldende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan gebruikt worden voor bedrijfsdoeleinden en kan al dan niet voorzien worden van bebouwing nadat daarvoor een omgevingsvergunning is verkregen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal voldaan moeten worden aan de geldende bouw- en milieuregelgeving en kunnen daarnaast nadere eisen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing worden gesteld. Indien er sprake is van een omgevingsvergunningsprocedure dan bestaat er voor bewoners de mogelijkheid om in dit traject te reageren. Aangezien de bestaande planologische mogelijkheden worden gecontinueerd, ziet de gemeente geen reden om het bouwvlak verder terug te leggen.*

De bewoners gebruiken hun woning al jaren voor permanente bewoning zonder dat er een relatie is met een bedrijf. De bewoners willen graag een planologische regeling voor de woning zonder dat er sprake is van een noodzakelijke relatie tussen wonen en bedrijvigheid.

*Reactie gemeente:*

*Zoals bij de beantwoording hiervoor is aangegeven, zijn de woningen al sinds 1996 niet meer in een bestemmingsplan als zodanig opgenomen ondanks het feit dat ze gebruikt werden/worden voor permanente bewoning. En voordien was er per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. Dit nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel de woningen nu wel juridisch-planologisch te regelen waarbij er een goede balans ontstaat tussen het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Het regelen van de woningen met een reguliere woonbestemming (zonder dat er een relatie met een bedrijf hoeft te zijn) past niet binnen het uitgangspunt van de gemeente dat het plangebied een bedrijventerrein is en blijft. Tevens brengt een dergelijke regeling (zoals blijkt uit uitspraak 201110717/1/R4, 10 oktober 2012) te veel beperkingen met zich mee voor de omliggende bedrijven. De gemeente kan dus niet aan het verzoek uit de zienswijze tegemoet komen. Wel wordt, zoals eerder is aangegeven, aan de planregels van het bestemmingsplan toegevoegd dat het gebruik als burgerwoning kan worden voortgezet, maar dan wel met een uitsterfregeling.*

De bewoners constateren dat de centrale toegangsweg buiten de begrenzing van het bestemmingsplan is gelaten en verzoeken dit toe te voegen aan het plange-

bied. Zij geven aan dat de ontsluiting gevaarlijk is en er is onvoldoende parkeer-ruimte aanwezig. Dit laatste kan volgens de bewoners worden opgelost door de aanwezige paardenbak te bestemmen voor "Verkeer - Parkeren".

*Reactie gemeente:*

*Omdat de juridisch-planologische constructie van de toegangsweg niet veranderd hoeft te worden, is ervoor gekozen deze weg buiten de begrenzing van het bestemmingsplan te laten. De toegangsweg is met de bestemming "Verkeer" geregeld in het bestemmingsplan "Franeker - Industrierrein West" uit 2009. Zoals bij de beantwoording hiervoor is aangegeven, worden zoveel mogelijk de bestaande planologische mogelijkheden gehandhaafd en dit geldt ook voor de (bebouwings)mogelijkheden ter hoogte van de paardenbak. Los van de mogelijkheden van beide bestemmingsplannen kunnen onderling tussen de grondeigenaren nadere afspraken worden gemaakt over de parkeer- en veiligheidssituatie van de ontsluitingsweg. Zo is parkeren bijvoorbeeld ook mogelijk binnen de bestemming bedrijventerrein. Voor het overige wordt ook nadrukkelijk verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2 van deze reactienota is gesteld.*

**Zienswijze de heer Houtsma**

Reclamant dient een schriftelijke zienswijze in tegen de omgevingsvergunning-aanvraag voor de bouw van een loods op het perceel Kiesterzijl 52, gelegen tegenover de woning van reclamant.

*Reactie gemeente:*

*Zoals bij de beantwoording van de vorige zienswijze is aangegeven, zijn in dit bestemmingsplan de vigerende planologische mogelijkheden zoveel mogelijk overgenomen. Dit geldt ook voor de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied die 1-op-1 zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan verandert op dat vlak dus niets. Er is geen omgevingsvergunning aangevraagd voor een nieuwe loods. Wel een aanvraag vooroverleg die uiteindelijk niet inhoudelijk is beoordeeld. Mocht er een omgevingsvergunning worden aangevraagd, dan doorloopt deze een eigen zelfstandige procedure waartegen desgewenst rechtsmiddelen open staan..*

**Zienswijze familie Dijkstra**

Reclamanten geven schriftelijk aan dat ter plekke van de huidige paardenbak eind jaren '80 een spoelplaats aanwezig was voor de beton/cementauto's. Hier waren geen mogelijkheden aanwezig voor bebouwing. In verband met overlast is in overleg met de gemeente besloten om deze spoelplaats te verplaatsen naar het terrein van de naastgelegen betonmortelcentrale. De ontsluitingsweg is toen door de gemeente geasfalteerd. Aan de westkant van het spoelterrein lag een aarden wal met een bomerrij, die in het verleden afgegraven dan wel gerooid zijn. Door de bouwplannen op het perceel Kiesterzijl 52 komt de verhouding gebouw-wonenwerken in onbalans. Reclamanten vrezen geluid- en lichtoverlast en een verlies van privacy en wil graag dat dit gebied ingevuld wordt met een groenstrook. Ten-



slotte maakt men zich zorgen over gezondheidsrisico's en waardevermindering van de woning.

*Reactie gemeente:*

*Zoals hiervoor ook is geconstateerd worden in dit bestemmingsplan de bestaande planologische mogelijkheden gecontinueerd en doorloopt een mogelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning een eigen procedure waartegen desgewenst rechtsmiddelen open staan. Om deze reden kan niet voorzien worden in een bestemming die primair gericht is op een groenstrook omdat de huidige bestemming voorziet in een bestemming "Bedrijventerrein" met bouwvlak. Overigens behoort het wel tot de (planologische) mogelijkheden van dit bestemmingsplan om het perceel binnen de bestemming "Bedrijventerrein" als groen in te richten. Het is aan de eigenaar van de gronden om voor een invulling te kiezen die hij/zij voor de gronden voor ogen heeft, uiteraard rekening houdende met de mogelijkheden van het bestemmingsplan en de wetgeving die van toepassing is. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal daarnaast voldaan moeten worden aan de geldende bouw- en milieuregeling. Op deze manier wordt rekening gehouden met het woon- en leefklimaat. Overigens is in het bestemmingsplan, zoals eerder is aangegeven in deze nota, een goede balans gezocht tussen enerzijds het woon- en leefklimaat en anderzijds het ondernemersklimaat. Hierbij mag echter niet uit het oog worden verloren dat het gebied een bedrijventerrein is en blijft, en worden daarom de bestaande planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk overgenomen.*

*Mochten reclamanten van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van de woning, dan bestaat op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een mogelijkheid voor eventuele tegemoetkoming in planschade. Voordat hiervoor gebruik van kan worden gemaakt, dient eerst het bestemmingsplan onherroepelijk te zijn. Op dat moment kan een verzoek worden ingediend en zal daarover -op basis van een onafhankelijk advies- door het college een besluit worden genomen.*

**Zienswijze de heer Koehoorn namens Korn. Koehoorn & Zn.**

Reclamant heeft een schriftelijke zienswijze ingediend en is van mening dat ten opzichte van de Kiesterzijl 52 geluid ingeleverd moet worden en dat men om deze reden financieel gecompenseerd wil worden voor de waardevermindering.

*Reactie gemeente:*

*Voor het bedrijf ter plaatse van Kiesterzijl 52 is gekozen voor een constructie waarin de bestaande bedrijfsactiviteiten geregeld zijn conform de geldende milieuvergunning. Daarnaast blijven de bebouwingsmogelijkheden hetzelfde. Het aspect "geluid" is vastgelegd in de geluidzone die rondom het bedrijventerrein van kracht is. Dit nieuwe bestemmingsplan brengt hier geen veranderingen in teweeg. Mocht reclamant van mening zijn dat er sprake is van een waardedaling, dan kan hier zoals bij de beantwoording van de vorige zienswijzen is aangegeven een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend.*

Daarnaast wijst reclamant de gemeente er op dat er te weinig parkeergelegenheid is en dat de toegangsweg te smal is. Dit levert verkeersgevaarlijke situaties op. Als oplossing hiervoor geeft reclamant de suggestie om de ontsluitingsweg en het parkeren aan de achterzijde van de woningen (dus aan de noordzijde van het plangebied) te situeren.

*Reactie gemeente:*

*Zoals bij de beantwoording van een eerdere zienswijze ook is aangegeven, worden zoveel mogelijk de bestaande planologische mogelijkheden gehandhaafd. Ten aanzien van de ontsluitingsweg en het parkeren vinden er geen veranderingen plaats in het bestemmingsplan. Op basis van de bestaande en de nieuwe planologische mogelijkheden bestaat de mogelijkheid voor de realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg of een nieuwe parkeergelegenheid.*

*Los van de mogelijkheden van beide bestemmingsplannen kunnen zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven onderling tussen de grondeigenaren nadere afspraken worden gemaakt over de parkeer- en veiligheidssituatie. Zo zijn parkeren maar ook ontsluitingsroutes van percelen toegestaan en te realiseren binnen de bestemming "Bedrijventerrein". Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, is dit bestemmingsplan daar niet het aangewezen instrument voor.*

Tenslotte geeft reclamant aan dat de gemeente een oliehandel heeft toegestaan in een tussenwoning terwijl dit niet geoorloofd is in het huidige bestemmingsplan. Men wil dat deze vergunning wordt ingetrokken. Ook zijn er schuurtjes/loodsjes gebouwd die de erfgrans van 5 meter overschrijden, wat een kwalijke zaak is in verband met brandgevaar.

*Reactie gemeente:*

*Zowel in het geldende als in het voorliggende bestemmingsplan zijn bedrijven van milieucategorie 1, 2 en 3 toegestaan. Detailhandel is overigens niet toegestaan. Het is niet geheel duidelijk op welke bijgebouwen reclamant doelt. Deze zouden mogelijk vergunningvrij kunnen zijn, wat met dit bestemmingsplan niet wordt gewijzigd. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van overtreding van regels, dan kan hij een verzoek tot handhaving indienen, wat hiervoor het geëigende instrument is.*

### **De heer Tigchelaar**

Reclamant heeft mondeling een zienswijze ingediend. Allereerst maakt hij zich zorgen over een waardevermindering van zijn onroerende zaak.

*Reactie gemeente:*

*Mocht reclamant van mening zijn dat er sprake is van een waardedaling, dan kan hier zoals bij de beantwoording van de vorige zienswijzen is aangegeven een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend.*

Daarnaast vreest hij dat de hele situatie op het buurtschap tussen de bewoners en de heer Koehoorn gaat conflicteren.

*Reactie gemeente:*

*Hierbij wordt nadrukkelijk verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 2 van deze reactienota is gesteld.*

#### 4. CONCLUSIE

Alle zienswijzen worden ongegrond verklaard en leiden niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Wel worden twee ambtshalve wijzigingen in de regels opgenomen. Mede naar aanleiding van recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt aan de planregels van het bestemmingsplan toegevoegd dat het gebruik als burgerwoning kan worden voortgezet, maar dan wel met een uitsterfregeling (niet persoonsgebonden). Eén en ander ook zoals verwoord in paragraaf 2.2. van de plantoelichting en het gestelde in deze reactienota.

Aan artikel 3 lid 3.1.a.8 wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

*„ met dien verstande dat het gebruik als woning is toegestaan maar dat indien het gebruik van de woning gedurende minimaal 1,5 jaar is gestaakt, het gebouw niet meer in gebruik mag worden genomen ten behoeve van bewoning anders dan bewoning in het kader van de uitoefening van een bedrijf;”*

Daarnaast schrijft het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een standaardregeling voor het overgangsrecht voor. In het ontwerpbestemmingsplan was abusievelijk artikel 3.2.2 van het Bro niet opgenomen. Deze omissie wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan hersteld. Aan artikel 10.2 wordt de volgende bepaling toegevoegd:

*“Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerking-treding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.”*