

## **Reactienota zienswijzen, ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Klooster Lidlum”.**

d.d. 19 december 2013

---

### **I. Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Klooster Lidlum” heeft met ingang van 3 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder de mogelijkheid geboden om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Idzenga Meubelen;
- Lamb Weston Meijer vof.

### **II. Samenvatting zienswijzen**

#### N.V. Nederlandse Gasunie

- a. In het plangebied ligt een gasontvangstation dat niet is inbestemd. Verzocht wordt om het gasontvangstation met een functieaanduiding in te bestemmen en conform het activiteitenbesluit een veiligheidszone eromheen te leggen en dit ook als zodanig in de planregels op te nemen.
- b. Op de verbeelding is de ligging van de gasleidingen die bij de Gasunie in beheer zijn niet juist weergegeven. Verzocht wordt om de verbeelding daarop aan te passen en in de planregels de vergunningplicht voor werken (geen bouwwerken zijnde) en werkzaamheden uit te breiden met het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen en het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### Idzenga Meubelen

- c. In het momenteel nog geldende bestemmingsplan Buitengebied uit 2003 is bij het bedrijf een bedrijfswoning toegestaan van maximaal 200m<sup>2</sup>. Het huidige ontwerpbestemmingsplan heeft de bestaande bedrijfswoning die hoort bij de meubelhandel vrij specifiek aangeduid en begrensd op ongeveer 140m<sup>2</sup>. Verzocht wordt of de aanduiding voor de bedrijfswoning de omvang van 200m<sup>2</sup> kan aannemen, conform het bestemmingsplan uit 2003.
- d. Het ontwerpbestemmingsplan maakt ten behoeve van de bedrijfswoning geen aanbouwen, uitbouwen en overkappingen mogelijk. Dit was wel mogelijk op basis van het bestemmingsplan uit 2003. Ook zijn er geen aan huis verbonden beroepen of bedrijven toegestaan. Verzocht wordt of dit alsnog binnen de bedrijfsbestemming kan worden opgenomen.
- e. Op pagina 18 van de toelichting staat in paragraaf 5.1 dat uitbreiding van de perifere detailhandel niet aan de orde is en ook niet is gewenst. Aangegeven wordt dat uitbreidingsplannen in de toekomst wellicht wél tot de mogelijkheden zullen gaan behoren, waarbij eventuele uitbreidingen binnen de bestaande aanduiding voor

‘perifere detailhandel’ zullen plaatsvinden. Het nieuwe bestemmingsplan verzet zich daar ook niet tegen. Er wordt dan ook verzocht om deze zinsnede aan te passen.

#### Lamb Weston Meijer vof

- f. Tijdens voorgaande contacten is gesproken over het bebouwingspercentage op het terrein. In de toelichting is aangegeven dat dit percentage op 70% gesteld zou kunnen worden.

Bij bestudering van de (digitale) verbeelding (op ruimtelijke plannen) en het lezen van de regels is dit percentage niet terug te vinden. Het maximale bebouwingspercentage zou op beide plekken terug moeten keren, om voldoende rechtszekerheid te kunnen bieden. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

- g. De nieuw geïntroduceerde groenbestemming komt op de plaats te liggen van gronden die voorheen de bestemming “Bedrijventerrein” hadden en waar bedrijfsmatig gebruik en bouwactiviteiten mogelijk waren. De introductie van de groenbestemming brengt een ongewenste beperking met zich mee, vooral ook omdat wellicht op deze gronden een (deel van de) uitbreiding van de waterzuiveringsinstallatie is gepland. Verzocht wordt om de groenbestemming te laten vervallen.
- h. In de toelichting wordt uitgegaan van twee bedrijfsactiviteiten op het terrein, te weten een aardappelproductenfabriek en een vergistingsinstallatie.

De vergistingsinstallatie is kort geleden overgedragen, op voorwaarde dat de installatie niet opnieuw als vergistingsinstallatie in gebruik zal worden genomen. De activiteit als zodanig is beëindigd. De onderdelen van de installatie zullen worden geïntegreerd in de bedrijfsvoering. Verzocht wordt om in artikel 4.1 van de planregels de tekst “en de daarbij behorende vergistingsinstallatie” te laten vervallen. Hetzelfde geldt voor artikel 4.5 sub f.

- i. In het momenteel nog geldende bestemmingsplan Buitengebied uit 2003 is bij ieder bedrijf een bedrijfswoning toegestaan. In het huidige ontwerpbestemmingsplan keert de mogelijkheid voor een bedrijfswoning niet meer terug. Het niet langer opnemen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te kunnen realiseren is nadelig. Verzocht wordt om een mogelijkheid op te nemen om op het terrein van de fabriek een bedrijfswoning te kunnen realiseren, inclusief bijbehorende bebouwing.

### **III. Reactie gemeente op de zienswijzen**

#### N.V. Nederlandse Gasunie

- Ad a. Het gasontvangststation is binnen de huidige bedrijfsbestemming overal toegestaan. De risicozones zijn geregeld in het Activiteitenbesluit. De veiligheidszone is wettelijk geregeld en zou daarom niet in een bestemmingsplan geregeld moeten worden. Het regelen van deze zone heeft in dit geval ook geen meerwaarde, aangezien de bestemmingen geen (beperkt) kwetsbare objecten toelaten. Bij verplaatsing zal getoetst moeten worden aan de voorwaarden uit het Activiteitenbesluit, waarmee een blijvende verantwoorde situatie is gewaarborgd.
- Het bovenstaande is met de Gasunie besproken. In principe wordt gestreefd naar uniformiteit rondom gasontvangststations. Echter, in situaties dat een dergelijke regeling niet strikt noodzakelijk is, en een goede ruimtelijke ordening is gewaarborgd, kan

worden volstaan met de hierboven genoemde uitleg. De zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van de planregels en verbeelding.

- Ad b. De verbeelding wordt aangepast. Daarnaast wordt in de planregels de vergunningplicht voor werken (geen bouwwerken zijnde) en werkzaamheden uitgebreid met het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen en het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze.

#### Idzenga Meubelen

- Ad c. Rondom de bestaande bedrijfswoning zal de aanduiding worden vergroot, zodat er een oppervlakte ontstaat van 200m<sup>2</sup>. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze.
- Ad d. Er zal een passende regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden opgenomen, conform de gebruikelijke gemeentelijke regeling. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze.
- Ad e. Op pagina 18 van de toelichting zal een zinsnede worden opgenomen dat uitbreidingsplannen in de toekomst wellicht wél tot de mogelijkheden zullen gaan behoren, waarbij eventuele uitbreidingen binnen de bestaande aanduiding voor ‘perifere detailhandel’ zullen plaatsvinden. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze.

#### Lamb Weston Meijer vof

- Ad. f. Tijdens voorgaande contacten is gesproken over de wens van het bedrijf om een bebouwingspercentage van 70% op te nemen. Hier is ruimschoots aan tegemoet gekomen door een bebouwingspercentage van 100% aan te houden. Zolang op de verbeelding geen bebouwingspercentage is opgenomen en in de planregels geen beperkingen staan ten aanzien van een bebouwingspercentage, dan betekent dit automatisch dat het bouwvlak maximaal bebouwd mag worden. Wel zijn duidelijke regels opgenomen voor de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken.

In de toelichting zal een extra zinsnede worden opgenomen met een verduidelijking over het bebouwingspercentage. De zienswijze leidt voor het overige niet tot aanpassing van de planregels en/of verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

- Ad. g. Het geldende bestemmingsplan kent het perceel een maximaal bebouwingspercentage toe van 50% én een maximale gezamenlijke oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen, of – indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 500m<sup>2</sup> - de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen als maximum. Dit betekent dat het bedrijf al geruime tijd ‘op slot’ zit qua bouwmogelijkheden. Het is dus niet zo dat de nieuwe groenbestemming zorgt voor een beperking aan bouwmogelijkheden, omdat het geldende bestemmingsplan simpelweg geen nieuwe bouwmogelijkheden kent.

Daar komt bij dat door de aanstaande maximalisering van het bebouwingspercentage naar 100%, het nieuwe bestemmingsplan veel meer bouwmogelijkheden zal kennen dan het geldende bestemmingsplan. Dus per saldo gaat het bedrijf er qua

bouwmogelijkheden ruim op vooruit, ook als wordt gekeken naar de nieuw geïntroduceerde groenbestemming.

Het deel van het perceel dat de groenbestemming krijgt is een bestaande groensingel die daar reeds sedert jaren ligt. Met het oog op de uitstraling van het aanzienlijke bedrijfsperceel naar het omliggende buitengebied en het dorp Oosterbierum, wordt de waarde en het behoud van deze groensingel van belang geacht. Zeker nu het bedrijfsperceel een bebouwingspercentage van 100% krijgt.

Indiener heeft desgevraagd gemeld dat op dit moment nog niet bekend is of, waar en hoever de nabezinker binnen de groenbestemming wordt gerealiseerd. Op het moment dat hieromtrent meer zekerheid bestaat, kan het college besluiten om (met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) een omgevingsvergunning te verlenen voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Hierbij zal het college een afweging moeten maken tussen enerzijds het algemeen belang van een goede landschappelijke inpassing en anderzijds het bedrijfsbelang van indiener. Bepalend zal hierbij zijn de mate waarin inbreuk wordt gemaakt op de groensingel.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Ad. h. Op dit moment heeft het bedrijf een geldende milieuvergunning voor de vergistingsinstallatie. Deze vergunning is tot op heden niet ingetrokken. In dat kader is de vergistingsinstallatie ook specifiek benoemd in de planregels, zoals te doen gebruikelijk bij de actualisatie van een bestemmingsplan. Dit staat los van eventuele privaatrechtelijke afspraken die zijn gemaakt tussen kopende en verkopende partijen.

Het nieuwe bestemmingsplan verzet zich geenszins tegen integratie van de vergistingsinstallatie in de fabriek. Immers, een vergistingsinstallatie is gezien de bestaande en tevens vergunde situatie planologisch gezien mogelijk, maar behoud van deze installatie stelt het bestemmingsplan uiteraard niet verplicht.

In de toelichting zal een zinsnede worden toegevoegd, waarin zal worden aangegeven dat de milieuvergunning voor de vergistingsinstallatie waarschijnlijk op korte termijn zal worden ingetrokken. De zienswijze leidt voor het overige niet tot aanpassing van de planregels en/of verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

- Ad. i. De afgelopen tien jaar zijn geen concrete plannen bekend gemaakt voor de bouw van een bedrijfswoning met bijbehorende bebouwing. Ook voor de (nabije) toekomst is geen concreet zicht op de eventuele bouw van een bedrijfswoning.

Daarom wordt in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Onder voorwaarden kan het college medewerking verlenen aan de realisatie van één bedrijfswoning. Belangrijke voorwaarde zal dan in ieder geval zijn dat aangrenzende bedrijfspercelen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt. De planregels zullen hierop worden aangepast. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze.

#### **IV. Eindoordeel**

De zienswijzen van N.V. Nederlands Gasunie, Idzenga Meubelen en Lamb Weston Meijer vof zijn deels gegrond en deels ongegrond. De gegronde delen van de zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen aan de toelichting, planregels en verbeelding van het bestemmingsplan. Ook is sprake van één ambtelijke aanpassing.

De volgende aanpassingen zullen worden aangebracht:

- op pagina 18 van de toelichting is een zinsnede opgenomen dat als uitbreidingsplannen voor de meubelhandel in de toekomst aan de orde komen, deze eventuele uitbreiding binnen de bestaande aanduiding voor ‘perifere detailhandel’ moet plaatsvinden;
- op pagina 18 van de toelichting zijn zinsneden opgenomen dat binnen het bouwvlak van de aardappel productenfabriek een bebouwingspercentage van 100% geldt en dat de bestaande milieuvergunning voor de vergistingsinstallatie hoogstwaarschijnlijk op korte termijn zal worden ingetrokken;
- in artikel 4, lid 4.1 onder b van de planregels zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen toegevoegd;
- in artikel 4, lid 4.2 is in sublid 4.2.2. van de planregels is een regeling voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning toegevoegd;
- in artikel 4, lid 4.2 is een regeling toegevoegd voor de maatvoering van bestaande bedrijfswoningen (ambtelijke aanpassing);
- in artikel 4.7 is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het realiseren van een eventuele bedrijfswoning bij de aardappel productenfabriek;
- in artikel 6, sublid 6.5.1 van de planregels zijn het rooien van diepwortelende beplantingen en het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren toegevoegd;
- op de verbeelding is de aanduiding voor de bedrijfswoning van de meubelhandel begrensd op 200m<sup>2</sup>;
- op de verbeelding is de ligging van de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ aangepast aan de in de zienswijze van de Gasunie opgenomen tekening.

Gelet hierop is het mogelijk en gewenst om het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Klooster Lidlum” gewijzigd vast te stellen.