

REACTIENOTA VOOROVERLEG

BESTEMMINGSPLAN

‘WORKUM - OER DE DOLTE EN BEDRIJVENTERREINEN’

Besluit B&W d.d.: 14 november 2023

Naam bestemmingsplan: Workum - Oer de Dolte en bedrijventerreinen

Planidentificatienummer: NL.IMRO.1900.2018westBPworkumdb-ontw

1. INLEIDING

1.1. Doel bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van enkele verouderde bestemmingsplannen en een beheersverordening. Ook zijn er ontwikkelingen meegenomen die gedurende de planperiode reeds zijn vergund (en in de meeste gevallen al gerealiseerd). Uitgangspunt bij het opstellen van dit bestemmingsplan is dat de planopzet zoveel mogelijk gelijk blijft.

1.2. Procedure

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp-bestemmingsplan verzonden naar verschillende instanties.

Artikel 3.1.1. Bro schrijft voor dat in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet worden gepleegd met diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan: Brandweer Fryslân, Gasunie, KPN, Liander, Provincie Fryslân, Rijkswaterstaat Noord Nederland, Vitens en Wetterskip Fryslân.

1.3. Inhoud nota

In het kader van het overleg ex. art. 3.1.1. Bro hebben vier instanties een reactie gegeven. Daarnaast heeft Liander aangegeven geen opmerkingen te hebben. In hoofdstuk 2 van deze reactienota zijn de overlegreacties samengevat en beantwoord.

2. REACTIES EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

2.1. Provinsje Fryslân

2.1.1. Provinciale belangen

Kantoren

Zelfstandige kantoren worden niet specifiek uitgesloten op de bedrijventerreinen. Advies is om het gebruik van de gronden t.b.v. zelfstandige kantoren als strijdig gebruik aan te merken (cat 2).

Reactie gemeente: Als zodanig verwerkt.

Archeologie

De FAMKE gaat bij terreinen met archeologische waarden uit van onderzoek bij ingrepen vanaf 0,3 m diepte. Voor verwachtingswaarden kan een diepte van 0,4 m diep aangehouden worden.

De gemeente gaat in beide gevallen uit van 0,4 m. Advies is om in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' uit te gaan van een diepte van 0,3 m (cat 2).

Reactie gemeente:

Op 17 september 2013 is dit onderwerp besproken tussen gemeente en provincie. Uit het overleg is gebleken dat zowel de provincie als de gemeente een pragmatische insteek wensen t.a.v. de archeologie zonder de wetgeving en de FAMKE hierbij uit het oog te verliezen. Beide partijen waren van mening dat zeer waarschijnlijk de verstoringsdiepte voor de historische stadskernen zo mogelijk wel naar 50 cm of dieper kan, hier moet nog verder onderzoek naar komen. Ook de verwachtingswaarden zullen zo mogelijk op 40 cm gesteld kunnen worden. Vanuit de provincie bestaat wel de sterke wens om de bestaande waarden, de zogenaamde zone van streven naar behoud, op 30 cm te houden. Vooralsnog is besloten om te gaan voor een compromis, waarbij gekeken gaat worden binnen de archeologische verdiepingsslag welke zones en categorieën versoepeld mogen gaan worden, zo mogelijk nog ruimer indien verantwoord dan de gestelde 40 cm. Er zal bij voorkeur het principe van maatwerk gaan gelden, hetgeen overigens ook al mogelijk is op basis van de gemeentelijke Erfgoednota en verordening. Zo is nu ook al een strenger regime mogelijk dan de 40 cm vrijstelling, want uitgangspunt is en blijft de bescherming van archeologische waarden. De afgesproken verdiepingsslag is nog steeds in volle gang, wat de reden is dat de diepte van 40cm ook in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Cultuurhistorie: Boerderijplaatsen

Geadviseerd wordt om te motiveren welke boerderijplaatsen in het plangebied precies aanwezig zijn en om nader te beoordelen of voor deze boerderijplaatsen nadere bescherming nodig is. De provincie meent dat alleen archeologische bescherming niet altijd toereikend is. Zeker niet als geen sprake is van een archeologisch waardevol terrein (cat. 4).

Reactie gemeente: De toelichting is op dit punt aangevuld.

Cultuurhistorie: Delfts rood en wederopbouwwijk

Opgemerkt wordt dat voor Delfts Rood en Wederopbouw de stedenbouwkundige opzet en het bebouwingsbeeld erg belangrijk is. Het geheel van individuele panden en de gaafheid en herkenbaarheid voor de stijl daarvan is van grote invloed op het behouden blijven en de herkenbaarheid van de Delfts rood structuur en het totaal van de wederopbouwwijk. Dit wordt in de toelichting niet benoemd. Geadviseerd wordt de toelichting aan te vullen en daarbij ook aandacht te besteden aan de vraag hoeveel aanpassing/sloop van individuele panden de wijk kan hebben voordat het karakter wordt aangetast en/of onleesbaar wordt (de afgelopen maanden heeft de provincie sloop van veel panden langs zien komen in dit gebied) en hoe dit kan worden voorkomen.

Reactie gemeente: De toelichting is op dit punt aangevuld.

Dakopbouwen

Verder wordt opgemerkt dat het plan bij recht mogelijkheden biedt voor dakopbouwen bij woningen. Juist dit kan een zware verstoring van het bebouwingsbeeld tot gevolg hebben. Advies is om bij panden die onderdeel uitmaken van Delfts Rood en in de Wederopbouwwijk dit niet bij recht toe te staan (cat 4).

Reactie gemeente:

De Delfts Rood-gebieden en de wederopbouwwijken vallen in onze vastgestelde welstandsnota in het welstandsgebied 'naoorlogse woningbouw'. In de welstandscriteria voor dit gebied is opgenomen dat de architectuur en stedenbouw uit deze (wederopbouw)periode na de Tweede Wereldoorlog belangrijk is voor de Nederlandse Architectuurgeschiedenis. Ons beleid is er daarom op gericht de nog herkenbare architectuur en stedenbouwkundige structuren uit deze periode te handhaven en daar waar mogelijk te versterken. Bouwinitiatieven worden daarin o.a. beoordeeld op de schaal van het gehele ensemble. Er zijn welstandscriteria voor dit gebied vastgesteld om dit zoveel mogelijk te waarborgen. Er is hierin o.a. aangegeven dat de strookbebouwing een architectonische eenheid heeft en in hoofdzaak een horizontale geleding zowel in vorm als aanzicht en zijn ondergeschikt. De welstandsnota zorgt dan ook voor voldoende bescherming voor dit gebied.

Hierbij wordt opgemerkt dat enkele woningen langs de Spoardyk de aanduiding 'karakteristiek' hebben gekregen. Ter plaatse zijn extra regels opgenomen ter bescherming van de verschijningsvorm van de gebouwen.

2.1.2. Overige provinciale belangen

Soortenbescherming

Er zijn nog wat vrije kavels op het terrein Horsa/Burevaart aanwezig. Advies is wat meer aandacht te besteden aan de soortenbescherming op deze nog uit te geven kavels. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan moet worden beoordeeld (d.m.v. een quickscan) of er beschermde soorten voorkomen waarvoor een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is. Als ontheffing aan de orde is dan moet de verleenbaarheid hiervan nader worden aangetoond (cat 3).

Reactie gemeente:

Bij ontwikkeling van de desbetreffende kavels wordt ecologisch onderzoek verplicht gesteld. Er moet een quickscan (en waar nodig vervolgonderzoek) uitgevoerd worden alvorens werkzaamheden mogen plaatsvinden. Hiermee is de soortenbescherming voldoende geborgd.

Natura 2000

Er zijn nog vrije kavels op het bedrijventerrein Horsa/Burevaart aanwezig. Opgemerkt wordt dat voor de vrije kavels een berekening van de stikstofdepositie aan de orde is om te beoordelen wat cumulatief de effecten kunnen zijn op de stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden (cat 3).

Reactie gemeente: Het plan is conserverend van aard. Wel kunnen inderdaad nog enige bedrijfskavels ingevuld worden. In het geval van nieuwbouwplannen dient een berekening van de mogelijk daaruit voortkomende stikstofdepositie te worden overgelegd.

Verder wordt opgemerkt dat een deel van het bedrijventerrein Horsa/Burevaart in het vigerende plan (beheersverordening) is voorzien van de aanduiding 'aandachtszone verlichting'. Geregeld is dat er alleen mag worden gebouwd nadat een verlichtingsplan is overlegd waaruit blijkt dat de lichtbelasting op het terrein er niet aan bijdraagt dat de lichtbelasting meer dan 0,5 lux bedraagt op een afstand van 2 meter uit de as van het water op 30 cm boven het wateroppervlak van nabijgelegen bredere waterlopen. Deze bepalingen zijn opgenomen naar aanleiding van het ecologisch onderzoek (onderdeel gebiedsbescherming) en dient ter voorkoming van de verstoring van vliegroutes van vleermuizen door lichtuitstraling. Deze bepaling is niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om te motiveren waarom deze aanduiding nu niet meer nodig is. Een afweging hierover zou meegenomen moeten worden in de quickscan. Zie ook hiervoor onder soorten (cat 3).

Reactie gemeente:

De aanduiding is onbedoeld niet in het concept bestemmingsplan opgenomen. In het ontwerp is de aanduiding en bijbehorende regeling alsnog overgenomen conform het geldende plan.

Natuurinclusief bouwen

Het plan is grotendeels conserverend van aard. Wel kunnen nog enige bedrijfskavels ingevuld worden. Geadviseerd wordt om bij nieuwbouwplannen de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen te beoordelen (cat 4).

Reactie gemeente: Ter kennisgeving aangenomen.

Vaarwegen

Advies is om in de toelichting aan te geven welke zones bebouwingsvrij gelaten moeten worden en binnen welke beheerszone een ontheffing aangevraagd moet worden. Het heeft daarbij de voorkeur om de zones ook op de verbeelding aan te duiden (cat. 3).

Reactie gemeente: De toelichting is op dit punt aangevuld.

Ontgronding

De provincie gaat er vanuit dat er geen concrete ontgrondingen (aanleg waterpartijen, graven/verbreden sloten o.i.d.) in de planning staan in het plangebied. Het is dan ook niet nodig hier verder aandacht aan te besteden. In het algemeen wordt opgemerkt dat voor ontgrondingen die in het plangebied plaatsvinden geldt dat de ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is (cat 3).

Reactie gemeente: Ter kennisgeving aangenomen.

2.2. Omgevingstoets (cat. 5)

Milieuzonering

De paragraaf milieuzonering is erg summier. Geadviseerd wordt iets meer concrete informatie te geven (welke afstanden gelden en in hoeverre worden de afstanden aangehouden). Daarbij moet niet alleen gekeken worden naar de bedrijvigheid op bedrijventerreinen maar ook naar bedrijfsfuncties en voorzieningen in de woonwijk Oer de Dolte (cat 5).

Reactie gemeente: De paragraaf milieuzonering is in het ontwerp aangevuld.

Wegverkeerslawaaï

De gemeente merkt in de toelichting op dat voor het bestemmingsplan wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrieweglawaaï van belang zijn. Aangegeven wordt dat op deze onderwerpen nader ingegaan zal worden. Opgemerkt wordt dat de inhoudelijke paragraaf over wegverkeerslawaaï ontbreekt (cat 5).

Reactie gemeente: Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en terreinen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het aspect geluid geen belemmering is voor dit bestemmingsplan. De toelichting is hierop aangepast.

Industrieweglawaaï

Geconstateerd wordt dat toelichting en regels niet helemaal op elkaar zijn afgestemd. Volgens de regels binnen de aanduiding 'geluidzone – industrie' zijn geluidsgevoelig object toegestaan indien de geluidsbelasting op de gevel van het geluidsgevoelige object niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, de verkregen hogere grenswaarde of de vastgestelde maximaal toegestane geluidsbelasting. In de toelichting staat dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan.

Daarbij wordt in de toelichting aangegeven dat geen bestaande woningen in de geluidzone aanwezig zijn. Dit klopt niet. De geluidzone ligt voor een klein deel over woningen in de woonwijk Oer de Dolte. Ook zijn op het bedrijventerrein bedrijfswoningen aanwezig.

Advies is de paragraaf nog even na te lopen en evt. aan te vullen (cat 5).

Reactie gemeente: De geluidsparagraaf is op dit punt nagelopen en waar nodig aangevuld.

2.2.1. Plantechnisch/juridische opmerkingen (cat. 6)

Wegen

In de toelichting staat dat de Sudergowei (N359) een gebiedsontsluitingsweg is. Opgemerkt wordt dat de Sudergowei een weg is met een stroomfunctie en dus niet een gebiedsontsluitingsfunctie. Advies is om dit aan te passen (cat 6).

Reactie gemeente: De toelichting is op dit punt aangepast.

Boerderijen

In de toelichting wordt gesproken van twee boerderijen in het plangebied. Een van de boerderijen ligt volgens de toelichting aan de Spoardyk 68 en is in gebruik als manege. Opgemerkt wordt dat de boerderij niet aan de Spoardyk ligt maar is gesitueerd op de locatie Merk 14 (cat 6).

De boerderij aan de Merk heeft een agrarische bestemming gekregen. Er is een bouwvlak gelegd ter plaatse van de boerderij. In de toelichting is aangegeven dat er binnen de bestemming Agrarisch geen mogelijkheden zijn opgenomen voor het bouwen van gebouwen. In de planregels zijn ook geen bouw mogelijkheden opgenomen. Advies is regels op te nemen om de manege planologisch goed te regelen (cat 6).

Reactie gemeente:

Opgemerkt wordt dat de desbetreffende boerderij wel degelijk is gelegen aan de Spoardyk 68 en niet aan de Merk 14, onduidelijk is waar deze verwarring vandaan komt.

Inhoudelijk is de reactie terecht. De planregels zijn op dit punt aangepast.

Beschermd gezicht

In artikel 27 Waarde – Beschermd gezicht wordt voor de beoordeling verwezen naar paragraaf 4.3 en de bijlagen 1 en 2 van de toelichting. Opgemerkt wordt dat de cultuurhistorische waarden worden beschreven in paragraaf 4.4.3 van de toelichting en in bijlage 1. In bijlage 2 is de watertoets opgenomen (cat 6).

In de toelichting wordt gesproken over een wijzigingsbevoegdheid om de dubbelbestemming te verwijderen. Deze mogelijkheid is (terecht) niet in de regels opgenomen. Adviseren om de passage in de toelichting te verwijderen (cat 6).

Reactie gemeente: Genoemde aanpassingen zijn overgenomen.

Nummering bijlagen

De nummering van de bijlagen bij de regels klopt niet (cat 6).

Reactie gemeente: Dit is gewijzigd.

Karakteristieke panden

In de toelichting staat dat er 12 karakteristieke bouwwerken op de lijst zijn opgenomen. In de bijlage staan maar 11 bouwwerken (cat 6).

Reactie gemeente: De toelichting is op dit punt aangepast.

Wijzigingsbevoegdheden

In het plan zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt komen deze bevoegdheden automatisch te vervallen. Advies is om deze niet meer op te nemen in het bestemmingsplan (cat 6).

Reactie gemeente: De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Het is bekend dat de wijzigingsbevoegdheden niet meer als zodanig toegepast kunnen worden na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Wel kan het bij eventuele toekomstige besluiten een kader bieden. Er is geen noodzaak om deze bij voorbaat uit het bestemmingsplan te schrappen.

2.3. Wetterskip Fryslân

Vooroverlegreactie

Wetterskip Fryslân ziet graag dat:

1. er een specifieke regeling wordt opgenomen voor de bescherming van hoofdwatgangen, gelijk aan de beschermingszone van de regionale waterkering;
2. er een vergunningplicht wordt opgenomen voor werkzaamheden aan de hoofdwatgang of in de beschermingszone;
3. de in het plangebied gelegen primaire waterkering en de lokale waterkering worden opgenomen in het plan en hoe deze worden geborgd.
4. in het plan wordt aangegeven hoe rekening wordt gehouden met het plangebied dat vrij voor de boezem ligt en dus niet door een boezemkade is beschermd tegen hoge waterstanden;
5. het onderdeel “Water” van de toelichting hierop wordt aangepast.

Verder merkt het Wetterskip op dat het bestand van bijlage 2, de watertoets, niet zichtbaar was. De vraag is of dit enkel de documentatie betreft afkomstig van de Digitale Watertoets.

Reactie gemeente:

In de toelichting stond (ten onrechte) vermeld dat er geen beschermingsregime geldt voor de hoofdwatgangen (sub 1 en 2). De hoofdwatgangen hebben de bestemming ‘Water’, waarvoor een vergunningplicht geldt voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Alvorens een vergunning kan worden verleend, wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder. De opgenomen regeling biedt daarmee de gevraagde bescherming. De toelichting is hierop aangepast.

Bijlage 2 betreft inderdaad de uitdraai van de Digitale Watertoets.

2.4. Brandweer Fryslân

Vooroverlegreactie

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/aandachtspunt met betrekking tot externe veiligheid.

Daarom adviseert Brandweer Fryslân om:

1. de adviezen hieronder genoemd mee te nemen bij de verantwoording van het groepsrisico;
2. potentiële initiatiefnemers op de hoogte te brengen van de aanwezigheid van de externe veiligheidsscenario's;
3. bij voorkeur geen kwetsbare objecten toe te staan binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleidingen;
4. bij voorkeur geen beperkt kwetsbare objecten toestaan binnen de $PR10^{-6}$ contouren van het LPG tankstation;
5. de $PR10^{-6}$ contouren van het LPG tankstation inzichtelijk te maken op de verbeelding horende bij het bestemmingsplan;
6. voor het LPG tankstation de Circulaire effectafstanden LPG tankstations te hanteren voor het bepalen van de afstanden tot (beperkt/zeer) kwetsbare objecten;
7. Brandweer Fryslân op de hoogte te brengen van de mate waarin dit advies is overgenomen.

Reactie gemeente:

Het advies van Brandweer Fryslân is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Er is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen als bijlage bij de toelichting (bijlage 3).

Dit betreft een actualisatiebestemmingsplan waarin geen (nieuwe) initiatieven zijn meegenomen, waardoor op dit moment ook geen sprake is van betrokkenheid van initiatiefnemers. Dit punt wordt wel als aandachtspunt meegenomen naar mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

De $PR10^{-6}$ contouren zijn aangepast conform de risicokaart.

2.5. Gasunie

Vooroverlegreactie

In het plangebied ligt een gastransportleiding die in eigendom is van Gasunie Transport Services (hierna: Gasunie). Gasunie verzoekt de gemeente om:

- de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' op te nemen op de verbeelding, een zone van 15 meter rondom de opstelplaats van het station (in dit geval het bouwvlak);
- de regeling voor afwijken van de bouwregels aan te passen conform het meegezonden tekstvoorstel;
- specifieke gebruiksregels op te nemen conform het meegezonden tekstvoorstel;
- de toelichting aan te vullen op het punt van letaliteitszones en planologisch relevante leidingen, conform het meegezonden tekstvoorstel.

Reactie gemeente: De genoemde tekstvoorstellen zijn als zodanig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. In paragraaf 4.6.2.3 van de toelichting komen de hoofdgastransportleidingen aan de orde, tevens is hiernaar een verwijzing opgenomen . Op de verbeelding is de veiligheidszone van 15 meter aangeduid als 'veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation'. Er is gekozen voor deze gebiedsaanduiding vanwege de uniformiteit met de overige (recent vastgestelde) bestemmingsplannen in Súdwest-Fryslân.