

**Gemeente Achtkarspelen
Omgevingsvergunning met afwijking "bedrijfsactiviteit en situering
bedrijfswoning Reahel 15a te Augustinusga".
Ruimtelijke onderbouwing**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met afwijking

De heer J.J. Brouwer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van een bedrijfswoning bij het bedrijfspand Reahel 15 te Augustinusga.

1.2 Ligging van het projectgebied

In onderstaande luchtfoto is de locatie weergegeven.



Het perceel is gelegen in het bebouwingslint Reahel op de noord-oever van het prinses Margrietkanaal.

1.3 Geldend planologisch regiem

In het bestemmingsplan Buitengebied uit 1992 heeft het perceel een bestemming 'gronden bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf II, categorie B (bedrijf)' waarbij de activiteit aannemer toegestaan is. Binnen deze planvoorschriften is het mogelijk ter plekke een bedrijfswoning op te richten aan de zuid-oostzijde van het perceel tussen de bestaande bedrijfsloods en de bebouwing op het buurperceel. Deze woning mag in oppervlakte niet meer bedragen dan 100 m².

Dit bestemmingsplan heeft momenteel zijn rechtskracht verloren door de vaststelling van de beheersverordening Buitengebied. De beheersverordening maakt het gewenste bouwplan eveneens niet mogelijk daar de bestaande mogelijkheden vanuit het bestemmingsplan opgenomen zijn.

De strijdigheden met het bestemmingsplan (locatie woning, grootte woning en bedrijfsactiviteiten) maken medewerking alleen mogelijk met een afweging op de ruimtelijke gronden in een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking.

2. PROJECTBESCHRIJVING

De bestaande bedrijfsloods gaat benut worden door Bouwtechnics C&C BV voor het opstellen en testen van elementen van inpaklijnen. Het bedrijf ontwerpt deze lijnen met name ten behoeve van de voedingsindustrie en breidt de activiteiten nu uit met het zelf bouwen en testen van deze elementen. Deze activiteiten zijn qua zwaarte vergelijkbaar met een aannemerij. Op grond van het nieuwe beleid zijn in bestaande bedrijfsgebouwen kleinschalige bedrijven binnen de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. De voorgestelde bedrijfsactiviteiten vallen daarbinnen.

Gelet op de bebouwingssituatie, de bereikbaarheid er plekke en het kadastrale eigendom, is gekozen voor een gewijzigde situering van de woning.

Op de zuid-westzijde van het perceel is deze ruimte wel aanwezig. Er bestaan geen De naast gelegen bebouwing is gelegen op een afstand van ruim 50 meter.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Verordening Romte/Streekplan

Het provinciaal beleid is gericht op het bouwen van woningen binnen de bestaand stedelijke contouren. Toevoegingen in het buitengebied zijn niet toegestaan. Dit geval betreft een bestaand bouwrecht welke verplaatst wordt op het perceel, geclusterd aan de bestaande bedrijfsbebouwing.

Bestemmingsplan

Zowel het oude bestemmingsplan als het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan maken een woning ter plekke mogelijk. Het betreft hier de voortzetting van een bestaand bouwrecht.

3.2 Milieuaspecten

De bedrijfsactiviteiten die uitgevoerd worden passen binnen de categorie indeling 1 en 2 welke op grond van het nieuwe bestemmingsplan worden toegestaan. Omliggende woonbebouwing is op voldoende afstand gelegen.

De verkeersbewegingen zullen niet significant toenemen. De benodigde materialen kan met kleine transportmiddelen worden aangeleverd. Een productielijn bestaat uit losse elementen welke afzonderlijk vervoerd worden.

3.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

De locatie is gelegen langs met prinses Margrietkanaal waarvoor op grond van de provinciale Verordening Vaarwegen ontheffing moet worden verleend voor het bouwen binnen de 30 meter zone.

3.4 Archeologie, Flora en fauna en Waterhuishouding

Het terrein ter plekke is reeds verhard waardoor er geen verwachtingen zijn ten aanzien van aanwezigheid van beschermde flora en fauna.

Daarnaast wordt er geen extra verharding toegevoegd waardoor een wateradvies achterwege kan blijven. Ten aanzien van de hemelwaterafvoer wordt meegegeven deze af te koppelen van de vuilwaterlozing en geen uitlogende dakbedekking toe te passen om zo watervervuiling te voorkomen.

Op de provinciale kaarten FAMKE zijn mogelijke vindplaatsen van archeologische resten vanuit de ijzertijd-middeleeuwen en de steentijd-bronstijd weergegeven. Uit deze gegevens blijkt dat er voor de locatie voor beide perioden geen onderzoeksaanbeveling is.

3.5 Economische uitvoerbaarheid

Er is een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) afgesloten die het risico van eventuele tegemoetkoming in schade bij de aanvrager neerlegt.

4. ZIENSWIJZEN

Het plan heeft van 16 oktober tot en met 26 november 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden inwoners en belanghebbenden hun reactie ten aanzien van het plan naar voren brengen. Er zijn reacties binnengekomen.

De [REDACTED] hebben via Rotshuizen Geense Advocaten bij met een brief van 25 november 2013 tijdig zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn in de brief genummerd, in onderstaande beantwoording wordt deze nummering gevolgd.

1 en 2. Belanghebbenden door kadastraal eigendom

De [REDACTED] is eigenaar van de kadastrale percelen bekend gemeente Drogeham sectie G nummers 1497 (woning) en 1573 (strook van de weg naar het Prinses Margrietkanaal). Hiermee kan gesteld worden dat zij belanghebbenden zijn in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning (dossiernummer 20130076) voor de te voeren bedrijfsactiviteiten en een bedrijfswoning op het perceel Reahel 15 a te Augustinusga waardoor hun overtuiging dat er sprake is van een situatie die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening bij het besluitvormingsproces moet worden meegewogen.

3. Beheersverordening, ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied en bestemmingsplan Buitengebied 1992.

Het perceel van *aanvrager* is gelegen in het buitengebied van de gemeente. Tot 27 juni 2013 gold hier het bestemmingsplan Buitengebied 1992. Op die datum is de beheersverordening in werking getreden. Dit document is voornamelijk conserverend van aard waardoor het beleid uit het bestemmingsplan Buitengebied 1992 hierin voor een belangrijk deel is vastgelegd. Daarnaast heeft tot en met 12 november 2013 het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied ter inzage gelegen.

De bestemming en omschrijving zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing is gelijk aan de regelgeving op grond van de beheersverordening.

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming met een nadere aanduiding 'scheepswerf toegestaan'.

4. Noodzaak bedrijfswoning

Ten tijde van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning gold het bestemmingsplan Buitengebied 1992. Op grond van dit bestemmingsplan is een bedrijfswoning toegestaan aan de oostzijde van de betreffende loods.

Wij van mening dat de *aanvrager* voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de aanwezigheid van een bedrijfswoning ter plekke noodzakelijk is. De te bouwen machines en installaties zijn bedoeld voor de voedingsmiddelenindustrie. Daar zullen deze volcontinue draaien. Na het bouwen en assembleren van de machines zullen deze volcontinue getest moeten worden. Hierbij is 24-uurs toezicht noodzakelijk om waarnodig direct in te grijpen. De machines en het gereedschap zijn verder kostbaar en de aanwezigheid van de eigenaar heeft verder een inbraakpreventieve werking.

5. Relatie aanvrager ten opzichte van bedrijf

De aanvrager heeft een bedrijfsplan bijgeleverd. Als gemeente hebben we er met het oog op de bedrijfsgegevens die hierin zijn opgenomen voor gekozen deze niet openbaar via internet ter inzage te leggen. De onderbouwing is op het gemeentehuis beschikbaar. De aanvrager zal op korte termijn toetreden als mede-eigenaar van Bouwtechnics C&C BV. De aanvrager zelf heeft eerst werkervaring buiten het familiebedrijf opgedaan voordat er wordt toegetreden. De aanvrager heeft ons inziens voldoende aangetoond dat er sprake is van een deelname binnen het bedrijf. Ook is de levensvarbaarheid in onze ogen in voldoende mate aangetoond.

Los hiervan laat de definitie van een bedrijfswoning ruimte voor bewoning van de bedrijfswoning door medewerkers van een bedrijf.

6 en 7. Ontbreken goede ruimtelijke onderbouwing in ontwerp-besluit

In het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning met afwijking wordt verwezen naar de bijgevoegde en als bijlage opgenomen ruimtelijke onderbouwing. Hiermee maakt de ruimtelijke onderbouwing deel uit van het ontwerpbesluit om Omgevingsvergunning met afwijking. Wij zijn van mening dat deze ruimtelijke onderbouwing ons voorgenomen besluit rechtvaardigt en in voldoende mate onderbouwt.

8. Belangen cliënten niet meegewogen in onderbouwing

9. Locatie woning niet in overeenstemming met planregels, belemmering uitzicht en afstand tot eigendom

10. Eigendom van cliënten niet meegewogen in ruimtelijke onderbouwing

11. Gebruik strook grond en vrij uitzicht vanuit de woning op het PM-kanaal

In deze reactie zijn de bovenvermelde punten geclusterd.

Bij de belangenafweging is gekeken naar de afstand tot omliggende kavels waarop bij recht een woning is toegestaan. De naast het projectperceel gelegen kavel van de [REDACTED] heeft eveneens een bestemming 'doeleinden van handel en bedrijf II, categorie B (bedrijf)' op grond van het oude bestemmingsplan en de beheersverordening. Er is geen bouwvlak aanwezig en eventuele bij een bedrijf bijbehorende bouwwerken dienen te worden opgericht op minimaal 3 meter van de kadastrale grenzen. Gelet op de breedte van het perceel van ruim 3 meter, behoort het oprichten van bebouwing niet tot de mogelijkheden. In het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied heeft de strook een bestemming 'Wonen' en maakt onderdeel uit van het erfgebied.

De woning van de [REDACTED] is gelegen op meer dan 50 meter afstand van de geprojecteerde bedrijfswoning. Dit is in onze ogen een ruimtelijk acceptabele afstand. Daarbij kan worden opgemerkt dat de geprojecteerde woning niet gelegen is in de zichtas van de woning van de [REDACTED] waardoor deze slechts beperkt het uitzicht zal belemmeren. Voor zover er sprake is van een vermindering van het vrij uitzicht kan worden opgemerkt dat het hebben van vrij uitzicht geen te respecteren recht is op grond waarvan wij medewerking aan het realiseren van de bedrijfswoning zouden moeten weigeren.

Door de situering van de huidige bebouwing en het (op dit moment gesnoeide) struikgewas is er beperkt zicht vanuit de woning van de [REDACTED] via het perceel van de *aanvrager* op het Prinses Margrietkanaal (zie figuur).



- Voorgevel woning familie [redacted]
- ▨ Aanwezig groen
- Locatie bedrijfswoning

De aanwezige inrit van het perceel is reeds verplaatst in oostelijke richting zodat deze momenteel gesitueerd is voor de ingang van de loods. Hiermee is de inrit op grotere afstand van de woning van de [redacted] komen te liggen.

Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren om de woning ten westen van de bedrijfsloods te realiseren in plaats van een locatie aan de oostzijde van de loods. De zienswijzen bevatten geen onderbouwde motivering waardoor dit standpunt wijzigt.

12 en 13. Eigendomssituatie en mogelijkheden bekend bij de aankoop perceel

De constatering is juist dat door de kadastrale afmetingen van de kavel er geen mogelijkheden zijn de bedrijfswoning op de bestemde locatie te realiseren. Mede in ogenschouw genomen de afstand van 3 meter ten opzichte van de kadastrale grens die in acht dient te worden genomen.

Daarnaast zou de bouw van een bedrijfswoning op de bestemde locatie de uitvoering van de zich aldaar gevestigde scheepswerf blokkeren gelet op de aanwezige werfkraan met draaicirkel en de benodigde walruimte die vereist is voor de bedrijfsvoering van de jachtwerf.

Conclusie

Het college is van mening dat er na vergunningverlening sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. De voorliggende situering van de woning voldoet in onze ogen aan een goede inpassing binnen de bestaande bebouwing en past in het aanwezige beeld van de bebouwingsstrook Reahel.

Het college staat op het standpunt dat het in de gegeven omstandigheden gerechtvaardigd is om middels een afwijkingsbevoegdheid af te wijken van het bestemmingsplan.

De zienswijzen geven geen reden tot herziening van dit standpunt.

Deze zienswijzenotitie maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit om omgevingsvergunning.