



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN BUSINESSPARKFRIESLAND TEN BEHOEVE VAN BOUW BEDRIJFSPAND OP PERCEEL KADASTRALE GEMEENTE TJALLEBERD, SECTIE F, NR 2223.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Constructabouw heeft het voornemen om een bedrijfspand te bouwen op het perceel kadastrale gemeente Tjalleberd, sectie F, nummer 2223 (Businesspark Friesland-West). Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Heerenveen heeft aangegeven planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Dit kan door af te wijken van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om het afwijkingsbesluit op een goede wijze te motiveren. Voor de ligging van het perceel en de inhoud van het bouwplan wordt verwezen naar de stukken bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

1.2 Planologische regeling

Het te bebouwen perceel ligt in het bestemmingsplan Business Park Friesland en heeft hierin de bestemming Bedrijventerrein. Het bouwplan is grotendeels in overeenstemming met de bij deze bestemming behorende bouwregels, maar wijkt af van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze is drie meter in plaats van vijf meter.

Daarnaast staat de door Constructabouw gewenste bedrijfsfunctie niet in de bij de regels behorende Bedrijvenlijst. Een bouwbedrijf is niet genoemd. Een bouwbedrijf is alleen toegestaan indien dit als zodanig is aangeduid op de plankaart. Dit is niet het geval.

2. Toetsingskader

2.1 Beleid rijk en provincie

Het gaat hier om de bouw van een bedrijfspand op een bestaand bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de provinciale verordening Romte zijn geen regels voor een dergelijk bouwplan opgenomen. Het beleid en de regels van het rijk en de provincie verzetten zich niet tegen het bouwplan.

2.2 Beleid gemeente

Het economisch beleid van de gemeente Heerenveen is gericht op de ontwikkeling en de realisatie van goed ingerichte bedrijventerreinen. De vestiging van een bedrijf als het onderhavige op het Businesspark Friesland-West past in dit beleid.

2.2 Inpassing in de omgeving

De bouw van het bedrijfspannd vindt plaats op een lege kavel op het bedrijventerrein Businesspark Friesland-West. De omvang, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage van het te realiseren gebouw zijn in overeenstemming met de bouwregels van het bestemmingsplan. Aan de voorzijde van het gebouw (het zicht vanaf de rijksweg A7) bevinden zich kantoren. De wat kleinere afstand tot de perceelsgrens, drie in plaats van vijf meter aan één zijde van het perceel, doet geen afbreuk aan het bebouwingsbeeld en de ruimtelijke kwaliteit. Stedenbouwkundig is het bouwplan inpasbaar.

2.3 Welstand

Het bouwplan is inmiddels in het vooroverleg positief beoordeeld door de welstandscommissie. Een positief welstandsadvies mag worden verwacht na het indienen van het bouwplan. De eerder gemaakte opmerkingen van de welstandscommissie zijn voldoende verwerkt.

2.4 Omgevingsaspecten

De bedrijfshal wordt gebouwd op een lege kavel op een bestaand bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied. In het kader van het bestemmingsplan Business Park Friesland is onderzoek gedaan naar de relevante omgevingsaspecten, zoals bodem, water, luchtkwaliteit, ecologie, veiligheid, archeologie en geluid. Ook is er gekeken naar de ligging van de gas- en hoogspanningsleiding.

Conclusie van deze onderzoeken is dat er geen belemmeringen voor de bouw van een bedrijfsgebouw op het perceel zijn. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2011 hebben zich geen omstandigheden of activiteiten op of rondom het betreffende terrein voorgedaan die tot een andere conclusie zouden moeten leiden. De situatie is niet gewijzigd. Ditzelfde geldt voor de wet- en regelgeving. De afwijking van de afstand van de zijdelingse perceelsgrens is met de Brandweer besproken. Deze is hiermee akkoord.

De omgevingsaspecten staan een afwijking van het bestemmingsplan voor de voorgenomen bouw derhalve niet in de weg.

De effecten van het te vestigen bouwbedrijf op de omgeving zijn zeer gering. Eventueel van het bedrijf afkomstig geluid en stof worden beperkt door het treffen van voorzieningen in en aan het gebouw en door het beperken van openingen in de gevels. De inrichting en de afscherming van het buitenterrein zijn ook zodanig dat van het gebruik hiervan geen hinder uitgaat.

Op basis van de VNG Bedrijvenlijst vallen aannemersbedrijven met een werkplaats van minder dan 1.000 m² onder categorie 2 en een bouwbedrijf van minder dan 2.000 m² onder categorie 3.1. Het bedrijf is kleiner dan genoemde oppervlakten. De categorieën 2 en 3.1 zijn op basis van het bestemmingsplan toegestaan. Ook elders op het bedrijventerrein Businesspark Friesland zijn bouw- en aannemingsbedrijven gevestigd. Het bedrijf voldoet aan de regels van het Activiteitenbesluit. Vanuit een oogpunt van eventuele hinder voor de omgeving kan het bedrijf ook worden toegestaan.

3. Uitvoerbaarheid

3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er bestaan op basis van de huidige inzichten geen maatschappelijke belemmeringen voor het verlenen van planologische medewerking aan het voornemen tot het bouwen van een bedrijfsgebouw op het betreffende perceel.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is economisch en financieel uitvoerbaar. Het plan wordt gerealiseerd door een bedrijf. Eventuele gemeentelijke kosten worden verrekend op basis van een door de initiatiefnemer met de gemeente te sluiten overeenkomst.

4. Afweging en conclusie

4.1 Afweging

Uit deze onderbouwing mag blijken dat het plan voor het bouwen van een bedrijfspand ten behoeve van Constructabouw ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar is. Beleidsmatig staat er niets in de weg om het voorgenomen initiatief mogelijk te maken. Het bedrijf levert geen belemmeringen op voor bestaande situatie of nieuwe ontwikkelingen in de omgeving en levert geen strijd op met de relevante omgevingsaspecten. Het bouwplan is stedenbouwkundig inpasbaar. De Welstandscommissie heeft ingestemd met het bouwplan.

4.2 Conclusie

Het afwijken van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een bedrijfshal op het perceel kadastrale gemeente Tjalleberd, sectie F, nummer 2223 (Businesspark Friesland-West) is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Joure, 23 november 2021

Interra