

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 19 december 2012
Agendapunt : 6
Nummer : 102/2012
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Joure-Bedrijventerreinen (Actualisatie)
Portefeuillehouder : J. Benedictus
Behandeld in commissie : Ruimte en Beheer d.d. 4 december 2012, agendapunt 9

Voorgesteld wordt

- 1 Het bestemmingsplan Joure-Bedrijventerreinen (Actualisatie) gewijzigd vaststellen en de zienswijzen ontvankelijk, niet-ontvankelijk en (deels) gegrond en (deels) ongegrond verklaren en instemmen met een ambtshalve aanpassing.
- 2 Geen exploitatieplan vaststellen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Joure-Bedrijventerreinen (Actualisatie) en het ontwerpraadsbesluit ter vaststelling van het bestemmingsplan, hebben in het kader van de vaststellingsprocedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 7 september 2012 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen indienen. Er zijn 14 brieven met zienswijzen ingediend. De zienswijzen, die u bij de ter inzage liggende stukken aantreft en waarvan een inventarislijst is opgesteld, zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk met uitzondering van zienswijze nr. 14. Deze zienswijze is buiten de wettelijke zienswijzentermijn ontvangen en dient wegens termijnoverschrijding niet-ontvankelijk te worden verklaard (inhoudelijk wordt deze zienswijze wel van commentaar voorzien).

We achten de zienswijzen ontvankelijk (met uitzondering van nr. 14), (deels) gegrond en (deels) ongegrond.

Ambtshalve dient het positieve wateradvies van het Wetterskip Fryslân d.d. 25 september 2012 te worden toegevoegd.

Programmabegroting 2011

Programma 1 Wonen

Doelstelling

Het actualiseren van bestemmingsplannen en het scheppen van randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening.

Keuze mogelijkheden

Er kan in principe voor worden gekozen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hiermee wordt dan niet voldaan aan de actualiseringsplicht waardoor de sterk verouderde bestemmingsplannen van kracht blijven.

Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan bevat een actuele juridische planologische regeling voor de gebieden waarop de volgende bestaande bedrijventerreinen in Joure betrekking hebben: het bedrijvenpark Woudfennen (deelgebieden 1 en 2), het bedrijventerrein Sewei en het bedrijventerrein Tolhûswei, inclusief de terreinen van Douwe Egberts en Imperial Tobacco.

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en is ter vervanging van het verouderde bestemmingsplan voor deze gebieden. Het plan biedt verschillende afwijkings- en wijzigingsbepalingen, waardoor onder voorwaarden bepaalde ontwikkelingen mogelijk zijn en er is rekening gehouden met nieuw beleid.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 14 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingebracht. De zienswijzen voorzien wij hierna van advies.

De indieners van de zienswijzen, met uitzondering van gemachtigden of rechtspersonen, worden vanwege de bescherming van persoonsgegevens niet bij naam genoemd in dit voorstel.

De zienswijzen met inventarislijst treft u bij de ter inzage liggende stukken aan.

De zienswijzen, met uitzondering van nr. 14, zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk; de zienswijzen zijn naar onze mening (deels) gegrond en (deels) ongegrond en leiden op onderdelen tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Ambtshalve dient het positieve wateradvies van het Wetterskip Fryslân d.d. 25 september 2012 aan het plan te worden toegevoegd en er zijn enkele ambtshalve aanpassingen.

Zienswijze nr.1 NV Nederlandse Gasunie te Groningen, zienswijze d.d. 17 september 2012, ontvangen 21-09-2012, stuknr. 2012.5634.

Beknpte inhoud zienswijze.

Verzocht wordt om het gasontvangststation Douwe Egberts Joure N-029 (GOS) alsnog op de plankkaart aan te geven en voor de planregels gebruik te maken van het bij de brief gevoegde tekstvoorstel.

Verder wordt verzocht om artikel 17(Leiding - Gas) aan te vullen met enkele met name in de zienswijze omschreven werken om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken.

Advies burgemeester en wethouders:

We stellen voor om de zienswijze over te nemen en de plankkaart en planregels hierop aan te passen. We achten de zienswijze gegrond.

Zienswijze nr. 2 Langhout & Wiarda te Heerenveen, de heer E. Wiarda, brief d.d. 1 oktober 2012, ontvangen 1 oktober 2012, stuknr. 2012.5770.

Beknopte inhoud zienswijze:

Namens Karwei aan de Firmawei 2 te Joure wordt aangegeven dat in de begripsbepalingen een omschrijving van een bouwmarkt ontbreekt. Een bouwmarkt is meer dan handel in bouwmaterialen, keukens, badkamers en meubelen. Met de bestemming Bedrijventerrein met aanduiding 'detailhandel perifeer' zou het gebruik van het perceel als bouwmarkt onder het overgangsrecht worden gebracht wat niet de bedoeling kan zijn. Verzocht wordt om tevens de functie-aanduiding bouwmarkt toe te kennen.

Uit de verbeelding blijkt dat diverse percelen binnen het plangebied zijn aangeduid als 'detailhandel perifeer'. Indien een bouwmarkt zou worden toegevoegd aan de begripsbepalingen betekent dit dat er onbedoeld ruimte wordt gecreëerd voor de vestiging van bouwmarkten op percelen met bedoelde aanduiding. Dit kan leiden tot leegstand, hetgeen ruimtelijk ongewenst is. Verzocht wordt daarom alleen Firmawei 2 als zodanig te duiden.

Advies burgemeester en wethouders:

Volgens het ontwerpbestemmingsplan is aan de locatie Firmawei 2 de bestemming Bedrijventerrein toegekend met de nadere aanduiding 'detailhandel perifeer' op de plankaart.

Volgens artikel 1 van het ontwerpbestemmingsplan wordt onder perifere detailhandel verstaan: detailhandel die qua volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in de bestaande winkelcentra, waaronder uitsluitend worden begrepen:

- 1 detailhandel in brandbare of explosiegevaarlijke stoffen;
- 2 detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, keukens, badkamers, meubelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, tuincentra, plant- en dierbenodigdheden, fietsen en autoaccessoires en supermarkten;
- 3 detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen.

In de planregels (artikel 4.5, Specifieke gebruiksregels) is een gebruik binnen deze bestemming voor supermarkten uitgezonderd.

De genoemde definitie voor perifere detailhandel is conform de definitie van perifere detailhandel zoals deze in de Verordening Romte Fryslân is opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan dat in algemene zin een conserverend karakter heeft, zijn de perifere detailhandelslocaties op het bedrijventerrein Sewei als zodanig bestemd.

Bij de Karwei aan de Firmawei 2 zijn de mogelijkheden ruimer dan alleen een bouwmarkt. In dit geval zijn hier detailhandel in auto's boten, caravans en tenten, keukens, badkamers, meubelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, tuincentra, plant- en dierbenodigdheden, fietsen en autoaccessoires toegestaan. Een bouwmarkt valt hier ook onder.

Gelet op de inhoud van de zienswijze zijn wij bereid om alsnog het begrip bouwmarkt in de begripsomschrijving op te nemen en dit in woord en beeld voor de Karwei aan de Firmawei 2 in het bestemmingsplan vast te leggen. Binnen de bestemming Bedrijventerrein ter plaatse van de aanduiding detailhandel perifeer dienen bouwmarkten dan te worden uitgesloten.

Omdat het huidige bestemmingsplan Sewei bouwmarkten bij binnenplanse vrijstelling toelaat en wij dit in deze actualisatie niet onnodig willen beperken, stellen wij voor om in de bestemming Bedrijventerrein een afwijkingsbevoegdheid op te nemen waardoor bouwmarkten onder dezelfde voorwaarden met omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt. We stellen voor om de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren met inachtneming van bedoelde aanpassing van de plankaart en regels.

Zienswijze nr. 3 (brief d.d. 10 oktober 2012, ontvangen 11 oktober 2012, stuknr. 2012.5960)

Beknopte inhoud zienswijze:

Bezwaar wordt gemaakt tegen het verwijderen/beperken van de mogelijkheid om een nieuwe (in pandige) bedrijfswoning te realiseren op het bedrijventerrein Sewei.

Gezien de huidige economische ontwikkelingen zijn er plannen om de beschikbare showroom oppervlakte anders in te richten en een deel beschikbaar te maken voor in pandig wonen voor één van de eigenaren.

Bovendien ligt het bedrijfspand aan de Produksjewei 1 op het gedeelte van het bedrijventerrein waar minder zware bedrijven zijn toegestaan in verband met de aanwezige woningen.

Advies burgemeester en wethouders:

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan zijn vanwege de geluidsproblematiek geen nieuwe bedrijfswoningen meer op het bedrijventerrein Sewei toegestaan, bestaande bedrijfswoningen zijn op de plankaart aangeduid en in de planregels omschreven.

Het huidige bestemmingsplan Sewei kent een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid, waarbij onder voorwaarden bedrijfswoningen op het bedrijventerrein mogelijk kunnen worden gemaakt. Hier is op grote schaal gebruik van gemaakt.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt kunnen de bedrijfsfuncties en de bedrijfswoningen naar de huidige inzichten met elkaar conflicteren omdat er afhankelijk van de zwaarte van het bedrijf een bepaalde afstand tussen aanwezig moet zijn. Deze afstand hangt samen met de zwaarte van het bedrijf. In het ontwerpbestemmingsplan is de redenering gevolgd dat door het uitsluiten van de bouw van nieuwe bedrijfswoningen in het plangebied nieuwe conflictsituaties kunnen worden voorkomen.

Na ampele overwegingen hebben we gemeend om voor te stellen om de planregels op dit onderdeel zodanig aan te passen dat met een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden een in pandige bedrijfswoning wordt toegestaan (artikel 4.7 planregels).

Redenen hiervoor zijn dat het huidige bestemmingsplan een dergelijke regeling biedt voor het toestaan van bedrijfswoningen waarbij aanvrager zelf dient aan te tonen dat wordt voldaan aan wet- en regelgeving en dat er naar onze mening bij nader inzien geen dringende redenen behoeven te zijn om dit op voorhand hier te beperken. Geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen alsmede vuurwerkbedrijven zijn hier niet toegestaan. Voor zover behoefte bestaat aan een in pandige bedrijfswoning zal de aanvrager van een omgevingsvergunning zelf moeten aantonen dat de bouw daarvan voldoet aan alle eisen, zoals de Wet geluidhinder. Vanwege de bedrijfseconomische aspecten en de blijvende directe binding met het bedrijf willen wij voorstellen alleen in pandige bedrijfswoningen mogelijk maken.

Bij onze afweging om in pandige bedrijfswoningen mogelijk te maken, hebben we laten meewegen dat de nieuwere bestemmingsplannen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen onder voorwaarden ruimte bieden voor de bouw van (alleen) in pandige bedrijfswoningen wanneer wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

We stellen gelet op het voorgaande voor om de planregels zodanig aan te vullen dat door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan worden meegewerkt aan de bouw van in pandige bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Sewei.

We stellen voor om de zienswijze over te nemen en het bezwaar gegrond te verklaren met inachtneming van bedoelde aanpassing van de planregels.

Zienswijze nr. 4, brief d.d. 13 oktober 2012, ontvangen 15 oktober 2012, stuknr. 2012.6013.

Beknopte inhoud zienswijze.

Gevraagd wordt om de mogelijkheid van een inpandige bedrijfswoning open te laten. Wanneer er op het bedrijventerrein gewoond mag worden biedt dit meer perspectief, ook voor de sociale controle geeft het meer mogelijkheden omdat er in de late uren toch nog enig toezicht is. Het moet mogelijk blijven om in een bedrijfspand te kunnen wonen omdat dit meer mogelijkheden biedt voor het gebruik.

Advies burgemeester en wethouders:

In ons advies op zienswijze nr. 3 hebben we voorgesteld om onder voorwaarden de mogelijkheid van inpandig bedrijfswonen bij wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. In dat kader dient aanvrager aan te tonen dat aan alle omgevingstoetsen wordt voldaan.

We stellen voor om de zienswijze in die zin over te nemen en het bezwaar gegrond te verklaren met inachtneming van bedoelde aanpassing in de planregels.

Zienswijze nr. 5, brief d.d. 17 oktober 2012, ontvangen 17 oktober 2012, stuknr. 2012.6061.

Beknopte inhoud zienswijze:

Het pand aan de Transportwei wordt op de plankaart niet vermeld als bedrijfspand met bedrijfswoning. Bij de bouw was wel sprake van bedrijfswonen. Op het perceel zit een historische woonbestemming en verzocht wordt Transportwei 4 als bedrijfswoning op de plankaart toe te voegen.

Advies burgemeester en wethouders:

Volgens het ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel Transportwei 4 de bestemming Bedrijventerrein (artikel 4) toegekend; op de plankaart is wel de aanduiding 'bw' (bedrijfswoning) opgenomen, zij het dat de aanduiding in zuidwaartse richting vergroot dient te worden conform de aanwezige situatie.

We stellen voor om dit te corrigeren, de zienswijze over te nemen en het bezwaar gegrond te verklaren met inachtnaam van bedoelde aanpassing.

Zienswijze nr. 6, Imperial Tobacco Joure, brief d.d. 17 oktober 2012, ontvangen 17 oktober 2012, stuknr. 2012.6062.

Beknopte inhoud zienswijze:

Het bebouwingspercentage.

Het huidige bestemmingsplan kent een bebouwingspercentage van 80%; in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit 75%. Verzocht wordt het bestaande bebouwingspercentage terug te laten keren in de regels van het voorliggende plan.

De luifel aan de voorzijde.

Aan een van de gebouwen is aan de voorzijde een luifel geplaatst, deze luifel bevindt zich deels buiten het bouwvlak, hiervoor dient nog een bouwaanduiding te worden opgenomen.

De toren.

De toren van Imperial Tobacco is niet weergegeven op de digitale verbeelding. Verzocht wordt om dit alsnog te doen.

Bouwhoogte binnen het bestemmingsvlak.

Verzocht wordt om in een zone op ongeveer 120 meter vanaf de Slachtedyk een bouwhoogte mogelijk te maken van 15 meter net als dat voor het terrein van Douwe Egberts het geval is.

De toelichting en regels betreffende het maximaal oppervlak kantoren.

Het oppervlak kantoorruimte mag niet meer bedragen dan 50% van het bedrijfsvloeroppervlak en niet groter zijn dan 1.200 meter. Het kantooroppervlak van de Imperial vestiging overstijgt de 1.200 vierkante meter en in de toekomst is een verdere uitbreiding van de bedrijfsgebonden kantooroppervlakte niet uitgesloten. In de regels zijn geen mogelijkheden om af te wijken van de bepaling.

Bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak.

Deze mag op basis van artikel 4.2.4 f niet meer bedragen dan 3 meter. Bouwwerken ten dienste van verkeer mogen maximaal 8 meter zijn volgens artikel 4.2.4 d. Op het terrein bevinden zich masten met camera's en verlichtingsmasten welke hoger zijn dan 3 meter.

Voor de beveiliging is permanente videobewaking met nachtverlichting nodig. Verzocht wordt om onder d op te nemen dat verlichtingsmasten en masten voor cameratoezicht met een lengte van 8 meter worden toegestaan. Of onder f bij de uitzondering verlichtingsmasten en masten voor cameratoezicht op te nemen.

Hoogte terreinafscheidingen.

In artikel 4.2.4 c staan regels voor de hoogte van terreinafscheidingen. In de regels zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het huidige hekwerk is hoger dan 1 meter.

Verzocht wordt een maximale hoogte van 3 meter mogelijk te maken.

Advies burgemeester en wethouders:

Bebouwingspercentage.

Volgens artikel 4.2.1 c bedraagt het bebouwingspercentage binnen de bestemming Bedrijven-terrein maximaal 75%; artikel 4.4.1. onder b kent een afwijkingspercentage voor een verhoging van het bebouwingspercentage mits op het bouwperceel voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen overblijft. Het huidige bestemmingsplan Westermeer kent een bebouwingspercentage van 80%, bij recht en het huidige bestemmingsplan Sewei kent een bebouwingspercentage van 75%.

Om er voor te zorgen dat het huidige bebouwingspercentage voor Imperial Tobacco niet nodeloos wordt ingeperkt, stellen we voor om het bebouwingspercentage hier op 80% te stellen. Het bezwaar is op dit onderdeel gegrond.

De luifel aan de voorzijde welke deels buiten het bouwvlak is geplaatst zal alsnog worden ingepast in het bestemmingsplan. Dit bezwaar achten we gegrond.

De toren op het terrein van Imperial Tobacco wordt op de plankaart alsnog als zodanig aangeduid; het bezwaar achten we gegrond.

Planologisch hebben we er geen bezwaren tegen om in de bouwregels een afwijkingsbepaling op te nemen om in gedeelte van bedoelde strook met omgevingsvergunning een bouwhoogte van 15 toe te staan. Het bedoelde gebied is op de tekening verduidelijkt.

Het bezwaar achten we gegrond.

Binnen de bestemming zijn bedrijfsgebonden kantoren toegestaan tot maximaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak en niet groter dan 1.200 m². Aan deze bepaling dient te worden toegevoegd dat voor zover het bestaande bebouwingspercentage hoger is en groter is dan 1.200 m², dat dan het hogere percentage en het aantal vierkante meters geldt.

Tevens stellen we voor om aan artikel 4.6 Afwijken van de gebruiksregels een specifieke bepaling toe te voegen om voor dit bedrijventerrein het bedrijfsgebonden kantooroppervlak te vergroten. Het bezwaar achten we op dit onderdeel gegrond.

Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak hebben we er geen bezwaren tegen om een afwijkingsbepaling aan de bouwregels toe te voegen om voor het terrein bouwwerken geen gebouwen toe te staan voor de beveiliging van het terrein buiten het bouwvlak met een maximale hoogte van 8 meter. Dit bezwaar achten we gegrond.

Hoogte terreinafscheidingen.

In de planregels is bepaald dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) ten hoogste 1 meter mag bedragen. Wij stellen voor om aan deze bepaling toe te voegen dat de bestaande hoogte geldt indien deze hoger is dan hiervoor genoemd.

Ten aanzien van de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen merken wij op dat er naar onze mening geen dringende noodzaak is om hier een afwijking van de bouwregels tot maximaal 3 meter toe te staan. Vanwege de uniformiteit en het straat- en bebouwingsbeeld achten we de regeling in de bestaande vorm toereikend. We achten de zienswijze op dit onderdeel ongegrond met inachtnaam van de bedoelde ambtshalve aanvulling (*zie onze nadere reactie onder Kanttekeningen/toevoegingen naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie*).

We stellen voor om deze zienswijze gegrond te verklaren.

Zienswijze nr. 7, brief d.d. 17 oktober 2012, ontvangen 17 oktober 2012, stuknr. 2012.6068

Beknopte inhoud zienswijze:

Reden van het bezwaar is dat de inpandige bedrijfswoning aan de achterzijde op de plankaart nog niet goed is aangegeven met sw-ibw vermelding.

Verzocht wordt om dit alsnog voor elkaar te maken.

Advies burgemeester en wethouders:

De bestaande inpandige bedrijfswoning op het perceel Handelswei 5 staat weliswaar aan de achterzijde van het pand op de plankaart aangegeven, maar dient alsnog met een indelingslijn correct op de plankaart te worden aangeduid.

We stellen voor om de zienswijze over te nemen en het bezwaar gegrond te verklaren met inachtnaam van bedoelde aanpassing van de plankaart.

Zienswijze nr. 8, brief d.d. 17 oktober 2010, ontvangen 17 oktober 2012, stuknr. 2012.6073.

Beknopte inhoud zienswijze:

Bezwaar wordt gemaakt tegen het niet opnemen van de mogelijkheid om een inpandige bedrijfswoning te bouwen op het perceel Handelwei 14. Daarnaast komt het perceel Handelswei 2 niet meer op de lijst voor waar inpandig wordt gewoond.

Advies burgemeester en wethouders:

Ten aanzien van het opnemen van de mogelijkheid van inpandig bedrijfswonen achten we, gelet op onze eerdere voorstellen ter zake, de zienswijze gegrond in die zin dat we voorstellen om in de planregels alsnog een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het onder voorwaarden mogelijk maken van inpandig bedrijfswonen.

In het kader van de omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond of een in pandige bedrijfswoning vergunbaar is aan de hand van de nodige door aanvrager te overleggen omgevingsstoetsen.

Op dit onderdeel stellen we gelet daarop voor om de zienswijze over te nemen en het bezwaar gegrond te verklaren.

De bestaande in pandige bedrijfswoning aan de Handelswei 2 is wel als zodanig op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan aangeduid en in de planregels beschreven. Op de door betrokkene bedoelde lijst namens de belangenvereniging en gemeente, welke u bij de ter inzage liggende stukken aantreft, kwam deze bedrijfswoning ten onrechte niet voor. Dat doet echter niet af aan het gegeven dat deze bedrijfswoning in het ontwerpbestemmingsplan wel is betrokken. Op dit onderdeel van de zienswijze stellen we voor om deze niet over te nemen en het bezwaar ongegrond te verklaren.

Zienswijze nr. 9, brief d.d. 18 oktober 2012, ontvangen 18 oktober 2102, stuknr. 2012.6092

Beknpte inhoud zienswijze:

Bezwaar wordt gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan in verband met het vervallen van de mogelijkheid om bedrijfswoningen te realiseren op de percelen Yndustrywei 23 en 25. In het koopcontract staat genoteerd dat er een bedrijfswoning geplaatst mag worden. Op het bedrijventerrein Woudfennen achter de OSG-school worden wel in pandige bedrijfswoningen toegestaan, het schrappen van deze mogelijkheid voor bedrijventerrein Sewei leidt tot ongelijkheid. Op de schaalgrootte van het bedrijventerrein met kleinere bedrijven zal het niet toestaan van bedrijfswoningen aan aanzienlijke waardevermindering tot gevolg hebben wat in deze tijd van economische teruggang hard aankomt.

Advies burgemeester en wethouders:

Zoals we hiervoor in onze reactie op zienswijze nr. 3 hebben aangegeven, stellen we voor om de bouw van in pandige bedrijfswoningen bij wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken voor zover aangetoond wordt dat aan de wet- en regelgeving wordt voldaan. De in pandige bedrijfswoning moet in ieder geval milieuhygiënisch inpasbaar zijn in verband met industrielaai, wegverkeerslaai, stof, gevaar en stank en de bedrijfswoning mag geen negatieve effecten hebben op bestaande en nieuwe bedrijfssituaties welke op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn.

Binnen het plangebied Woudfennen III zijn in een deel van het bedrijvenpark bij vrijstelling met een lage milieubelasting in pandige bedrijfswoningen toegestaan. De toe te laten milieucategorieën op Woudfennen III zijn van dien aard dat een hoge geluidsbelasting niet is te verwachten. De toegestane bedrijven op het bedrijventerrein Sewei zijn wat milieucategorieën niet zonder meer vergelijkbaar met die op Woudfennen III. Niettemin zijn wij van mening dat het bij afwijking toestaan in pandige bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Sewei mogelijk moet zijn wanneer aangetoond wordt dat aan de relevante omgevingsstoetsen kan worden voldaan.

In zoverre stellen we voor om de zienswijze over te nemen en het bezwaar gegrond te verklaren en de planregels hierop aan te passen.

Zienswijze nr. 10 Koninklijke Douwe Egberts te Joure, brief d.d. 16 oktober 2012, ontvangen 18 oktober 2012, styuknr. 2012.6081.

Beknorte inhoud zienswijze:

Milieucategorie

Een toekomstige uitbreiding van de energie centrale op het terrein vergt een indeling in de categorie 4.2 zone en niet een 3.2 zone. Bij de zienswijze is een kaart gevoegd met het verzoek om de juiste indeling op de verbeelding alsnog aan te geven.

Bedrijfswoningen.

Blz. 15 van de toelichting vermeldt dat de bedrijfswoningen aan de Slachtedyk nu ook als reguliere (bedrijfs)woning gebruikt worden. Dit lijkt erop dat de betreffende bedrijfswoningen als reguliere woningen gebruikt zouden kunnen worden. Dit is voor DE onbespreekbaar en gelet op de korte afstand van de betreffende woningen tot DE is reguliere woningbouw hiervan onmogelijk. Het is onjuist dat DE zou hebben meegedeeld dat DE hiertegen geen bezwaar zou hebben. DE verzoekt de koppeling tussen de bedrijfswoningen aan de Slachtedyk 24, 26 en 28 en DE weer te noemen en de laatste twee zinnen onder het kopje Bedrijfswoningen op blz. 15 van de Plantoelichting te verwijderen.

Horecabedrijf.

Ten aanzien van het Party- en zalencentrum 't Haske dient alsnog de mogelijkheid van bedrijfsmatige logies uit de definitie te worden verwijderd in verband met geur- en geluidhinder. Kantoorbestemming.

Verzocht wordt om de kantoorbestemming uitgebreider te definiëren en het gebruik van kantoor bij minder dan 50% kantoorgedeelte van het bedrijfsoppervlak en niet groter dan 1.200 m² nader toe te lichten.

Bouwhoogte.

Verzocht wordt om een uitbreiding van de afwijkingsmogelijkheid tot 20 meter voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding-torens' als bedoeld in artikel 4.4.1 onder k in verband met bestaande en te bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Verzocht wordt om een definitie van 'toren' in het plan op te nemen.

Geur.

Verzocht wordt om de laatste zin onder het kopje Geur (blz. 15) te verwijderen ('Eventuele uitbreidingen dienen te passen binnen de milieu-en omgevingsvergunning.').

Overige.

Op de kaart in bijl. 1 Toelichting ontbreekt de NOI en het GOS op het terrein van DE; deze moeten rood ingekleurd worden. In de verbeelding staat in het groene vlakje van Groen per abuis de naam bos. Dit moet verwijderd worden.

DE zou graag willen zien hoe de inspraakreacties zijn verwerkt.

Advies burgemeester en wethouders:

Milieucategorie.

De indelingsgrens van 3.2 naar 4.2 in verband met uitbreiding van de energiecentrale wordt op de verbeelding alsnog aangepast.

Bedrijfswoningen.

In onze reactie op zienswijze nr. 12 wordt op het onderdeel bedrijfswoningen meer uitvoerig ingegaan. De bedoelde bedrijfswoningen aan de Slachtedyk hadden vroeger een historische binding met DE maar dat is nu met medeweten van DE niet meer zo. De correspondentie ligt ter inzage.

De planologische en milieuhygiënische situatie hier zijn ongewijzigd, passend bij het algemene conserverende karakter van het bestemmingsplan. De op de verbeelding opgenomen indexingslijn (b.<3.2) ter plaatse van Slachtedyk 24 heeft in deze zone geen specifieke betekenis en dient te worden verwijderd. In zoverre is de zienswijze op dit punt gegrond.

Voor zover aan de hand van onafhankelijk onderzoek aangetoond zou worden dat een woonbestemming voor de betreffende panden vanuit milieuhygiënisch onderzoek (geur en geluid) geen onevenredige beperkingen oplevert voor DE, bestaat de bereidheid om de bestemmingen van deze bedrijfswoningen te wijzigen in Wonen. We willen hiervoor een aparte wijzigingsbevoegdheid aan de planregels toevoegen.

Horecabedrijf.

Gelet op de inhoud van de zienswijze stellen we voor om de bestemming Horeca zodanig aan te passen dat bedrijfsmatige logies niet toegestaan zijn. Op dit onderdeel is het bezwaar gegrond.

Kantoorbestemming.

De bedoelde restrictie van 1.200 m² heeft betrekking op zelfstandige kantoren; voor bedrijfsgebonden kantoren van DE is dit niet aan de orde. In de regels wordt dit aangepast. Het bezwaar is gegrond.

Bouwhoogte.

Ook op dit onderdeel stellen we voor om de zienswijze over te nemen door in artikel 4.4.1. sub k de woorden 'en specifieke aanduiding-torens' toe te voegen waardoor bij afwijking een hoogte van 20 meter hier mogelijk is. In het plan wordt beschreven wat onder toren wordt verstaan.

Geur.

De betreffende zin in de Plantoelichting kan worden geschrapt; bij eventuele uitbreidingen dient getoetst te worden aan wet- en regelgeving. De zienswijze wordt overgenomen.

Overige.

De bijlage 1 kaart zal worden verbeterd.

De naam 'bos' binnen de bestemming Groen zoals deze op de verbeelding staat, komt voort uit de gebruikte ondergrond ten behoeve van de verbeelding waar nog bos op staat. We zullen dit aanpassen.

Aan de Plantoelichting is de Overleg en inspraakparagraaf toegevoegd waarin is aangegeven op welke wijze met de reacties wordt omgegaan. De daaruit voortvloeiende aanpassingen zijn verwerkt in het plan. De opmerking van DE dat niet in alle gevallen de reacties zijn verwerkt heeft naar wij vermoeden betrekking op nadere contacten die de afgelopen periode hebben plaatsgevonden waarbij opmerkingen zijn gemaakt over de bedrijfssituatie en verdere ontwikkelingen. Wij gaan er vanuit dat met de afhandeling van de zienswijze op de voorgestelde wijze alle opmerkingen en aanpassingen volledig zijn verwerkt.

We stellen voor de zienswijze over te nemen en de bezwaren gegrond te verklaren.

Zienswijze nr. 11, mail d.d. 18 oktober 2012, ontvangen 18 oktober 2012, stuknr. 2012.6128.

Beknopte inhoud zienswijze:

In het geactualiseerde bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijfswoningen specifiek aangegeven. Dit is niet het geval voor Yndustrywei 5 dat deels is ingericht als bedrijfswoning op basis van een ontheffing. Omdat de indiener van de zienswijze de mogelijkheid van bedrijfswonen voor een nieuwe huurder wil openhouden, wordt gevraagd om de functie van de bedrijfswoning voor het plan op te nemen.

Advies burgemeester en wethouders:

Het betreft hier bestaande bedrijfshal voor opslag of werkplaats met in pandig kantoor. Op basis van de vergunde situatie blijkt niet dat er sprake is van een bedrijfswoning en in die zin is het opnemen van een aanduiding in pandige bedrijfswoning op de plankaart voor het perceel niet aan de orde.

Naar aanleiding van de verschillende zienswijzen op dit onderdeel, hebben we voorgesteld om de mogelijkheid van de bouw van een in pandige bedrijfswoning bij wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Voor zover een bedrijfswoning wordt gewenst, zal daartoe met de nodige onderzoeksrapporten met omgevingstoetsen een aanvraag om omgevingsvergunning kunnen worden ingediend.

We stellen voor om de zienswijze niet over te nemen en het bezwaar in die zin ongegrond te verklaren.

Zienswijze nr. 12, brief d.d. 18 oktober 2012, ontvangen 19 oktober 2012, stuknr. 2012.6123

Beknopte inhoud zienswijze:

De woning aan de Slachtedyk 24 is aangemerkt als (bedrijfs)woning. Heeft de woning zowel de bestemming '(zelfstandige) woning' als 'bedrijfswoning'. Indien dit niet het geval is verzoeken wij u de bestemming te wijzigen in '(zelfstandige) woning', omdat de woning al geruime tijd (waarschijnlijk vanaf 1985) in gebruik is als zelfstandige woning. De historische binding met het bedrijf Douwe Egberts is losgekoppeld op het moment dat de woning verkocht is aan een particulier (1989).

In het ontwerpbestemmingsplan is geen relatie gelegd tussen onze woning en het bedrijf Douwe Egberts. Aangezien het voor de milieugebruiksruimte van Douwe Egberts niet uitmaakt of de woning als bedrijfswoning van derden dan wel als zelfstandige woning, wordt verzocht de bestemming van de woning in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik, namelijk een particuliere woning/zelfstandige woning.

Advies burgemeester en wethouders:

Volgens het geldende bestemmingsplan Westermeer (1973) heeft het perceel Slachtedyk 24 de bestemming Industrie B. Volgens de voorschriften van dit bestemmingsplan mogen binnen deze bestemming uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen worden opgericht; er mag ontheffing worden verleend voor een dienstwoning.

Onder een dienstwoning wordt volgens dit bestemmingsplan verstaan een woning in of bij een gebouw of op bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan Joure - Bedrijventerrein is aan het perceel de bestemming Bedrijventerrein toegekend met de aanduiding 'bw', vrijstaande bedrijfswoning.

Volgens de begripsbepalingen wordt onder een bedrijfswoning verstaan een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

In die zin zijn de bestemmingsregelingen van het huidige en nieuwe bestemmingsplan met elkaar vergelijkbaar. Verwezen wordt ook naar onze reactie op zienswijze nr. 10. Planologisch is de bestemming van het perceel door de jaren niet gewijzigd terwijl in de milieuvergunningen van Douwe Egberts en Imperial Tobacco met de bedrijfswoonsituatie rekening wordt gehouden.

Deze bedrijfswoning aan de Slachtedyk had vroeger een binding met het bedrijf maar dat is nu niet meer het geval. Uit correspondentie uit 2009 tussen Douwe Egberts en de indiener van de zienswijze is gebleken dat Douwe Egberts er toen geen bezwaar tegen had dat de historische binding van het perceel met het bedrijf werd losgelaten. Douwe Egberts heeft daar destijds ook zelf feitelijk naar gehandeld door het pand niet terug te kopen van een voormalig werknemer door geen gebruik te maken van het eerste recht van koop. Deze bewoners hebben bij de koop ingestemd met een kwalitatieve verplichting ten gunste van DE. Dit doet niet af aan de planologische en milieuhygiënische situatie; gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan levert deze als zodanig bestemde situatie voor het bestemmingsplan geen belemmeringen op.

Voor zover de indieners van de zienswijze de bestemming Woondoeleinden voor het perceel Slachtedyk 24 alsnog toegekend willen zien, zal eerst aan de hand van nader te overleggen milieuhygiënisch onderzoek (met name geur en geluid) aangetoond moeten worden dat hierdoor geen conflictsituaties ontstaan voor de omliggende bedrijven zoals Douwe Egberts en Imperail Tobacco. Door de indieners van de zienswijzen is dit in dit kader niet aannemelijk gemaakt.

Het toekennen van een woonbestemming is daarmee op dit moment niet aan de orde.

Naar aanleiding van de zienswijze stellen we niettemin voor om aan de planregels een wijzigingsregel toe te voegen in die dat de betreffende bedrijfswoningen(en) aan de Slachtedyk onder voorwaarden gewijzigd kunnen worden naar Wonen waarbij tevens een koppeling wordt gelegd met het Woonplan.

We stellen voor om de zienswijze/bezwaren ongegrond te verklaren met inachtneming van bedoelde ambtshalve aanvulling.

Zienswijze nr. 13, RT Advocaten te Amsterdam, brief d.d. 18 oktober 2012, ontvangen 18 oktober 2012.

Beknopte inhoud zienswijze:

De zienswijzen betreffen het pand aan de Marconiweg 7-13 en 20-24 te Joure. Op 13 juli 2000 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woonboulevard, waarbij vrijstelling is verleend van het vigerende bestemmingsplan. De vrijstelling is ruim opgezet en aangezien het gebruik van meubelboulevard mogelijk wordt gemaakt is detailhandel op grond van de vrijstelling ook toegestaan.

Het bestemmingsplan Woudfennen II bevat in de artikelen 3, zevende lid een vrijstellingsmogelijkheid voor ander gebruik dan bepaald in het bestemmingsplan indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Op 20 september 2011 heeft het college laten weten bereid te zijn opnieuw vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen, verwijzend naar een ambtelijk advies aan B&W over outletactiviteiten in het pand Marconiweg 9.

Verder wordt verwezen naar het conceptontwerpbestemmingsplan waarbij in het gehele gebied slechts één bestemming was toegestaan, namelijk Bedrijventerrein en waarin een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen voor het onder voorwaarden toestaan van grootschalige volumineuze detailhandel.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de betreffende panden de bestemming Bedrijventerrein-Bedrijvenpark en de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-woonboulevard'.

Clïënt is op dit moment in gesprek met een autobedrijf voor de verhuur van een gedeelte van de panden. Beperking van de mogelijkheid de panden ten dienste van detailhandel te gebruiken verkleinen de kans de panden te verhuren drastisch en zorgen er voor dat de exploitatie van de panden niet meer rendabel wordt en de panden grotendeels leeg blijven staan.

Volgens de begripsbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan is detailhandel in auto's toegestaan terwijl dit in de ontwerpbestemming voor de panden niet mogelijk wordt gemaakt. Bestaand gebruik dient positief bestemd te worden en op grond van het overgangsrecht kan het huidige gebruik worden voortgezet onder het nieuwe plan. Het is dan ook de vraag waarom het huidige gebruik niet positief bestemd wordt. Het beperken van de mogelijkheden om de panden van cliënten te gebruiken ten dienste van detailhandel is geen conserverende maatregel. Op dit moment en in het recente verleden wordt en werd het pand gebruikt ten dienste van detailhandel in de breedste zin van het woord, dit is geaccordeerd in het collegebesluit van 2 september 2011. De economische gevolgen van deze beperking voor cliënte en het bedrijventerrein als geheel zijn niet onderzocht.

Gevraagd wordt om medewerking aan de vestiging van een autobedrijf. Op grond van artikel 5 van het bestemmingsplan zijn de panden bestemd voor industrie als vermeld in bijlage 3 waarin Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen, benzineservicestations zijn toegestaan.

Op grond van artikel 5.6 kan tevens bij omgevingsvergunning detailhandel worden toegestaan voor bedrijven met showroomfunctie waarbij geen of in beperkte mate directe levering plaatsvindt en de stedenbouwkundige en functionele structuur van het bedrijvenpark gehandhaafd blijft. Daar lijkt een autocenter aan te voldoen. Het bestemmingsplan kan niet ongewijzigd vast gesteld worden; verzocht wordt om in het plan op te nemen dat haar panden gebruikt kunnen worden voor detailhandel in de ruimste zin van het woord en in het bijzonder als autobedrijf en outlet.

Advies burgemeester en wethouders:

Op 13 juli 2000 is met toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vergunning verleend voor het oprichten van een woonboulevard aan de Marconiweg 9, 11, 13, 20, 22 en 24 te Joure overeenkomstig de bij de vergunning gevoegde tekeningen en voorwaarden. De vrijstelling en vergunning hadden alleen betrekking op volumineuze detailhandel ten behoeve van een woonboulevard en beslist niet op het toestaan van detailhandel sec.

Ook in het bestemmingsplan Woudfennen II (2000) wordt geen ruimte geboden voor zelfstandige detailhandel. Bij binnenplanse wijziging is in een incidenteel geval de vestiging van detailhandelsbedrijven waarbij de nadruk ligt op de showroomfunctie en geen of slechts in beperkte mate directe levering ter plaatse plaatsvindt onder voorwaarden mogelijk. De in dit bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbepaling van de voorschriften voor ander gebruik ('toverformule') biedt voor het toestaan van detailhandel sec., als dat al zou worden overwogen, geen soelaas. Het verlenen van een dergelijke vrijstelling mag er niet toe leiden dat de bestemming als zodanig ingrijpend wordt gewijzigd; in dergelijke situaties dient volgens de rechtspraak een afzonderlijke planologische procedure met zienswijzenmogelijkheid te worden doorlopen. Dat is hier niet aan de orde.

De door de indiener van de zienswijze gemaakte verwijzing naar een ambtelijk advies van 2 september 2011 betreffende activiteiten in het pand Marconiweg 9 doet niet af aan het besluit dat daarover door ons college is genomen: "nieuwe activiteiten alleen binnen ruimte bestemmingsplan en huurder hierover informeren". De betreffende outletactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. Van overgangsrecht kan geen sprake zijn.

In de afgelopen periode hebben we met de eigenaren van het pand enkele malen overleg gevoerd hetgeen geresulteerd heeft in de bestemmingsomschrijving zoals u deze aantreft in artikel 5.1. a. onder 1 en 6 van het ontwerpbestemmingsplan (Bedrijventerrein-Bedrijvenpark). De gronden zijn bestemd voor: hoogwaardige, kennisintensieve, weinig hinder veroorzakende bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 3 (Handel en in reparatie van auto's en motorfietsen, benzineservicestations komt in deze bijlage niet voor in tegenstelling tot hetgeen de indiener van de zienswijze stelt), alsmede voor: perifere detailhandel in sanitair, keukens en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en accessoires, onderhoudsmiddelen en/of materialen, meubelen, artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en bouwmarkten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel- woonboulevard'.

Zoals bekend, is de afgelopen jaren een differentiatie in aanbod van bedrijventerreinen in de gemeente nagestreefd.

Ten aanzien van het bedrijvenpark Woudfennen zijn ten aanzien van de toe te stane bedrijven nadrukkelijk kaders gesteld: een representatieve vestigingslocatie met bedrijven welke worden gekwalificeerd als hoogwaardige, kennisintensieve productie- en dienstverlenende bedrijven die met het oog op een representatief karakter niet zijn aan te merken als hinderveroorzakend voor wat betreft de aspecten verkeersaantrekkende, geluid stof en stank. Ten aanzien van de woonboulevard op bedrijvenpark Woudfennen II is de grootschalige volumineuze detailhandel in het geldende bestemmingsplan nadrukkelijk gedefinieerd en afgebakend in het voorgestane kwaliteitsconcept van de locatie.

Buitenopslag of buitenpresentatie is niet toegestaan.

Wij staan negatief tegenover het toestaan van detailhandel in de ruimste zin van het woord in het gebied gelet op de doelstellingen en uitgangspunten van het bedrijvenpark Woudfennen. Bovendien is het beleid erop gericht dat nieuwe detailhandelsfuncties in Joure geconcentreerd dienen te worden in het winkelconcentratiegebied Midstraat en omgeving.

Het toestaan van autohandel en outlet is eveneens niet passend in het gebied waar kwaliteit het kernwoord is en buitenpresentatie niet is toegestaan. Autohandel is naar onze mening meer passend op de reguliere locaties en detailhandelsactiviteiten waar het gaat om outlet passen eveneens niet in het detailhandelsbeleid van de gemeente.

We stellen voor om de zienswijze niet over te nemen en de bezwaren ongegrond te verklaren.

Zienswijze nr. 14, brief d.d. 19 oktober 2012, ontvangen 22 oktober 2012, stuknr. 2012.6142.

Beknopte inhoud zienswijze:

Op de plankaart wordt het perceel aan de Slachtedyk 22 als een bedrijfswoning genoemd. De indieners van de zienswijze willen dat het perceel wordt aangeduid met wonen.

De woningen aan de Slachtedyk 13, 15 en 17 vallen buiten het industrieterrein maar binnen het plangebied met een woonbestemming. Gevraagd wordt om voor de woningen aan de Slachtedyk 22, 24, 26 en 28 een zelfde bestemming toe te kennen.

Advies burgemeester en wethouders:

Voor het perceel Slachtedyk 22 is net als voor de percelen Slachtedyk 24, 26 en 28 in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Bedrijventerrein toegekend met de aanduiding bw, (vrijstaande) bedrijfswoning. Deze bestemming sluit aan op de huidige bestemming volgens het geldende bestemmingsplan Westermeer.

Planologisch en milieuhygiënisch geldt voor deze woning het zelfde als wij ten aanzien van het perceel Slachtedyk 24 hebben opgemerkt. Zie hiervoor onze reactie op zienswijze nr. 12.

De bedoelde woningen aan de Slachtedyk 13, 15 en 17 hebben in het geldende bestemmingsplan Westerveer en in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming. Dit verandert niet met het voorliggende bestemmingsplan.

Het zonder meer toekennen van een woonbestemming aan het perceel Slachtedyk 22 is niet aan de orde; aan de hand van nader te overleggen milieuhygiënisch onderzoek dient aangetoond te worden dat wonen in deze situatie geen milieuhygiënische conflicten (geur en geluid) oplevert met de omliggende bedrijfsfuncties. De bedoelde percelen aan de Slachtedyk worden in het voorliggende plan aangemerkt als een bestaande bedrijfswoonsituatie en hebben een conserverende bestemming toegekend gekregen, afgestemd op de bestaande planologische en milieuhygiënische situatie.

Zoals we voorgesteld hebben ten aanzien van het perceel Slachtedyk 24 willen we ook voor de percelen Slachtedyk 22, 26 en 28 ook voorstellen om een Wro-wijzigingsbepaling met de daaraan gekoppelde voorwaarden naar Wonen hier op te nemen.

Omdat de zienswijzen buiten de formele zienswijzentermijn is ingediend, dient deze wegens termijnoverschrijding niet ontvankelijk te worden verklaard. Dit met inachtneming van de voorgestelde ambtshalve aanvulling ten aanzien van de genoemde percelen aan de Slachtedyk.

Ambtshalve aanvulling.

We stellen voor om het wateradvies van Wetterskip Fryslân d.d. 25 september 2012 alsnog aan het plan toe te voegen. Op het plan zijn van die kant geen opmerkingen gemaakt.

Kanttekeningen/toevoegingen naar aanleiding van de raadscommissie

Naar aanleiding van het besprokene tijdens de vergadering van de commissie Ruimte en Beheer van 4 december jongstleden delen wij u nog het volgende mee.

Aangekondigd is dat er nader contact is over de plangebieden Joure – Bedrijventerreinen Tolhûswei betreffende DE en IT. Dit betrof met name de beantwoording van de zienswijzen over de hoogte van erf- en terreinafscheidingen (zie onze reactie op zienswijze nr. 6/Hoogte terreinafscheidingen). Wij zijn na overleg en heroverweging van de zienswijze op dit punt de mening toegedaan dat het voor deze bedrijvenbestemming aanvaardbaar is om aan de planregels een afwijkingsbepaling toe te voegen om mee te kunnen werken aan hogere erf- en terreinafscheidingen waarbij voor de naar de weg gekeerde gedeelten van erf- en terreinafscheidingen een goede aansluiting op het straat- en bebouwingsbeeld van belang is. Door middel van het opnemen van een afwijkingsbepaling is maatwerk per situatie hier relevant. In zoverre stellen we voor om de zienswijze op dit onderdeel gegrond te verklaren.

Van de kant van DE zijn verder geen opmerkingen gekomen op het voorliggende voorstel. Voor zelfstandige kantoren geldt op basis van de Verordening Ruimte Fryslân een beperking tot 1.200 m²; voor bedrijfsgebonden kantoren, zoals die van DE, geldt dat niet. Ten aanzien van de mogelijkheid van in pandige bedrijfswoningen is in het voorstel sprake van het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid; beter is het om te spreken van een wijzigingsbevoegdheid omdat het, net als in het huidige bestemmingsplan, gaat om een uitgestelde en uitgebreide toets in welk kader de nadere beoordeling aan de hand van de omgevingstoetsen (zoals geur en geluid, archeologie, flora en fauna, externe veiligheid enzovoort) plaatsvindt. Initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor het overleggen van de benodigde omgevingstoetsen en de kosten daarvan gelet op de legesverordening te betalen. Bij een aanvraag om bedrijfswoning vindt normaliter vooroverleg plaats waarbij initiatiefnemer waar mogelijk wordt ondersteund. Dat neemt niet weg dat de initiatiefnemer er zelf voor zorgt dat de aanvraag compleet wordt ingediend.

Effectmeting

Bij afgifte van vergunningen wordt getoetst aan het bestemmingsplan en er wordt toezicht gehouden op de naleving.

Risico's

In de verdere bestemmingsplanprocedure kunnen bij de Raad van State gegronde bezwaren worden ingediend.

Middelen

De vaststelling van het bestemmingsplan leidt niet tot voorstellen omtrent de beschikbaarstelling van financiële middelen.

Communicatie

Inspraak en overleg, zienswijzen- en beroepsmogelijkheden in het kader van de ruimtelijke procedure.

Behandelaanbod

De zienswijzen zijn per brief beknopt samengevat en daarna van een afzonderlijk advies voorzien. Voorgesteld wordt om een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en de zienswijzen te nemen.

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân

Afdeling	: ruimte
Behandelend ambtenaar	: G. Zaal
Telefoonnummer	: (0513) 481 384
E-mailadres	: g.zaal@skarsterlan.nl



Besluit

Vergadering 19 december 2012
Nummer 102

De raad van de gemeente Skarsterlân;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 102/2012 en overnemende de
in dat voorstel verwoorde argumenten en overwegingen;
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
dat er tegen het ontwerpbestemmingsplan veertien schriftelijke zienswijzen zijn ingediend
volgens bijbehorende inventarislijst;

besluit:

- 1 het bestemmingsplan Joure-Bedrijventerrein (Actualisatie, code 06-60-20/19-07-12) overeenkomstig het bijgevoegde plan met bijbehorende plankaarten gewijzigd vast te stellen onder ontvankelijkverklaring en niet-ontvankelijkverklaring en (deels) gegrond en (deels) ongegrondverklaring van de ingediende zienswijzen overeenkomstig de inhoud van de bij dit besluit behorende voorstel van burgemeester en wethouders en onder overnemende van de daarin verwoorde overwegingen en argumenten met inachtneming van de volgende aanpassingen:
 - het gasontvangststation Douwe Egberts N-029 als zodanig op de plankaart aan te duiden en voor de aanpassing van de planregels gebruik te maken van het bij de brief van NV Nederlandse Gasunie d.d. 17 september 2012 gedane tekstvoorstel en artikel 17.4.1 en 17.4.2 (Leiding - Gas) aan te vullen met de in genoemde brief omschreven werken en activiteiten;
 - het toevoegen van het begrip 'bouwmarkt' aan artikel 1 Begrippen en het perceel Firmawei 2 te Joure op de plankaart binnen de aangegeven bestemming als bouwmarkt aan te duiden; binnen de bestemming Bedrijventerrein ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' detailhandel in de regels uit te sluiten en in de bestemming Bedrijventerrein een afwijkingsbevoegdheid opnemen waardoor bouwmarkten onder voorwaarden met omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt;
 - aan de planregels Bedrijventerrein, artikel 4.7 toevoegen dat door middel van een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden kan worden meegewerkt aan de mogelijkheid van de bouw van maximaal één in pandige bedrijfswoning op de bouwpercelen op het bedrijventerrein Sewei (en het begrip 'in pandige bedrijfswoning' toevoegen aan artikel 1 Begrippen); er is maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan);

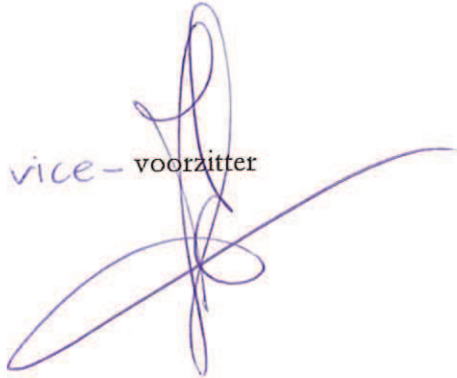
- ten aanzien van het perceel Transportwei 4 te Joure de aanduiding 'bw' op de verbeelding uitbreiden aan de zuidkant conform de bestaande situatie;
- ten aanzien van het gebied Tolhûswei/DE het bebouwingspercentage als genoemd in artikel 4.2.1. onder c stellen op 80%; de luifel aan de voorzijde van het perceel Imperial Tobacco welke deels buiten het bouwvlak is geplaatst, alsnog in bestemmen net als de toren op dit terrein met een hoogte van 31 meter; ten aanzien van het terrein van Imperial Tobacco een afwijkingsbepaling toevoegen voor het op 120 m van de Slachtedyk mogelijk maken van een bouwhoogte van 15 m; aan artikel 4.5 Specifieke gebruiksregels toevoegen dat ingeval het bestaande bebouwingspercentage hoger is dan 50% van het bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf en groter is dan 1.200 m², dat dan het hogere percentage en het grotere aantal m² geldt; tevens het artikellid zodanig aanpassen dat het bedrijfsgebonden bedrijfsvloeroppervlak kantoren mag worden vergroot; aan artikel 4.2.4, lid f een afwijkingsbepaling toevoegen voor het toestaan van bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de beveiliging met een maximale hoogte van 8 meter; ten aanzien van artikel 4.2.4 Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, een afwijkingsbepaling toevoegen om mee te kunnen werken binnen de bestemming Bedrijventerrein aan hogere erf- en terreinafscheidingen waarbij een goede aansluiting op het straat- en bebouwingsbeeld relevant is;
- ten aanzien van het perceel Handelswei 5 de inpandige bedrijfswoning aan de achterzijde van het bedrijfspand correct op de plankaart aanduiden met sw-ibw-vermelding;
- de indelingsgrens op de plankaart voor het gedeelte van het plangebied Tolhûswei/DE deels aanpassen zodanig dat de uitbreiding van de DE energiecentrale daarin wordt betrokken;
- het verwijderen van de indelingslijn op de plankaart rondom het perceel Slachtedyk 24, de plantoelichting (blz. 15 Bedrijfswoningen) te verduidelijken en voor de percelen Slachtedyk 22, 24, 26 en 28 een wijzigingsbepaling naar Wonen toevoegen onder voorwaarden waarbij aan de hand van milieuhygiënisch onderzoek aangetoond moet worden dat een woonbestemming voor deze panden geen onevenredige beperkingen oplevert voor DE (met name geur en geluid) en de aantallen woningen passen binnen een geacordeerd woonplan;
- het aanpassen van de bestemming Horeca, artikel 8, zodanig dat bedrijfsmatige logies niet mogelijk zijn;
- het aanpassen van artikel 4.4.1 onder k door toevoeging van de woorden: 'en specifieke aanduiding-torens' waardoor bij afwijking hier een hoogte van 20 meter toegestaan is en in de begripsbepalingen een definitie van toren toe te voegen;
- het schrappen van de zinsnede; 'Eventuele uitbreidingen dienen te passen binnen de milieu- en omgevingsvergunning.' op blz. 154 van de Plantoelichting onder het kopje Geur;
- het verbeteren van de kaart/Bijlage 1 en het verwijderen van het woord 'bos' binnen de bestemming Groen ter plaatse van DE;
- het ambtshalve toevoegen van het wateradvies van Wetterskip Fryslân d.d. 25 september 2012 aan het bestemmingsplan;

- 2 op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het bepaalde in Hoofdstuk 7 van de Plantoelichting.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Skarsterlân in zijn openbare vergadering van 19 december 2012.

De raad voornoemd,

vice-voorzitter



griffier



Inventarislijst zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Joure Bedrijventerreinen.

- 1 NV Nederlandse Gasunie (T.A. Koopman), postbus 19, 9700 MA Groningen
(stuknr. 2012.5634, ontvangen 21-09-2012);
- 2 Langhout & Wiarda (E.Wiarda), Heidelaan 15-b, 8453XG Oranjewoud (stuknr. 2012.5770,
ontvangen 01-10-2012);
- 3 [REDACTED]
- 4 [REDACTED]
- 5 [REDACTED]
- 6 Imperial Tobacco, J. Liemburg, Postbus 31, 8500 AA Joure (stuknr. 2012.6062,
ontvangen 17-10-2012);
- 7 Hoekstra Houtkonstrukties, L. Hoekstra, Handelswei 5, 8501 XJ Joure (stuknr. 2012.6068,
ontvangen 17-10-2012);
- 8 [REDACTED]
- 9 Technisch Bedrijf BV. S. de Jong & Zn - Joure, J. de Jong, Yndustriewei 25, 8501 SN Joure
(stuknr. 2012.6092, ontvangen 18-10-2012);
- 10 Koninklijke Douwe Egberts, A. Feenstra, Leeuwarderweg 1, 8501 ZD Joure
(stuknr. 2012.6081, ontvangen 18-10-2012);
- 11 [REDACTED]
- 12 [REDACTED]
- 13 RT-Advocaten, R. Ridder, Johannes Vermeerstraat 43, 1071 DL Amsterdam
(stuknr. 2012.6133, ontvangen 18-10-2012);
- 14 [REDACTED]