

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 19 december 2012
Agendapunt : 15
Nummer : 111/2012
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Joure-Zuid (Actualisatie)
Portefeuillehouder : J. Benedictus
Behandeld in commissie : Ruimte en Beheer d.d. 6 december 2012, agendapunt 5

Voorgesteld wordt

- 1 Het bestemmingsplan Joure-Zuid (Actualisatie) gewijzigd vast te stellen, de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren met inachtneming van enkele ambtshalve aanpassingen.
 - 2 Geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Samenvatting

In het kader van de vaststellingsprocedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Joure-Zuid (Actualisatie) en het ontwerpraadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met ingang van 9 juli 2012 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn van terinzageligging tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen indienen. Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ontvangen en er zijn vier voorstellen met ambtshalve aanpassingen. De zienswijzen, die u bij de ter inzage liggende stukken aantreft, zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk. We achten de zienswijzen ongegrond.

Programmabegroting 2011

Programma's Wonen Werken.

Doelstelling

Het scheppen van randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening. In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Keuze mogelijkheden

Er kan voor worden gekozen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Daarmee blijven de verouderde bestemmingsplannen voor het gebied van toepassing en wordt niet voldaan aan de wettelijke actualiseringsplicht.

Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan bevat een actuele planologische juridische regeling voor de wijken Blaauwhof en Zuiderveld in Joure (inclusief het gebied rond de kleine rotonde nabij de Polderboskdyk, Geert Knolweg en Sewei). Het gebied bestaat grotendeels uit de bestaande woningen, verder zijn op meerdere locaties voorzieningen aanwezig zoals onderwijsvoorzieningen, enkele bedrijven en winkels. Het bestemmingsplan is ter vervanging en actualisering van de nog geldende en verouderde bestemmingsplannen in het gebied. De locaties St. Theresia/Maria Goretti, de Brede Schoollocatie, het Sportief Knooppunt en Sevenwolden/Vegelin State, waarvoor aparte bestemmingsplannen in procedure zijn/worden gebracht, maken geen deel uit van het plangebied Joure-Zuid.

Het ontwerpbestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard, het plan biedt verschillende afwijkings- en wijzigingsbepalingen, waardoor onder voorwaarden ontwikkelingen mogelijk zijn.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingebracht. De zienswijzen voorzien wij hierna van advies. De indieners van de zienswijzen, met uitzondering van gemachtigde 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 naar onze mening ontvankelijk en ongegrond.

Zienswijze 1, mail d.d. 12/13 augustus 2012, stuknr. 2012.5018.

Beknopte inhoud zienswijze:

Verzocht wordt om een aanpassing van de bouwhoogte voor het perceel Geert Knolweg 52c. In het plan staat een bebouwingshoogte van 6 meter, verzocht wordt om een aanpassing naar 9 meter, dezelfde hoogte als Geert Knolweg 54 en 56.

En bij Geert Knolweg 54 en 56 staat aan de voorzijde een bebouwingshoogte van 4 meter; graag zou men dit aangepast zien naar 7 meter.

Advies burgemeester en wethouders:

Volgens het nog geldende bestemmingsplan Zuiderveld (Plan Joure/Joure Oost, 1969) en de Aanvulling/aanpassing van de voorschriften van dit plan (1989) heeft de locatie de bestemming Klein-industrie.

De gronden zijn hier bestemd voor handel en nijverheid, voor de hoogte van de bebouwing is in het plan geen nadere regeling getroffen.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan Joure-Zuid heeft de locatie de bestemming Gemengd. De gebouwen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwhoogten waarbij de maximale hoogte 6 m (nr. 52c) en 4 en 9 m (nrs. 54 en 56) mag bedragen. Binnen deze bestemming kan onder voorwaarden met omgevingsvergunning buiten het bouwvlak worden gebouwd; in het ontwerpplan is geen regeling opgenomen voor het afwijken van bouwhoogten.

Het alsnog opnemen van een dergelijke afwijkingsregeling ten aanzien van bouwhoogten heeft naar onze mening niet op onoverkomelijke problemen te stuiten voor zover in concrete situaties blijkt dat voldaan kan worden aan de betreffende randvoorwaarden (het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden).

We stellen voor een dergelijke regeling voor het afwijken van de verschillende bouwregels ambtshalve aan het plan toe te voegen.

Met deze regeling kan door middel van de afwijkingsbevoegdheid in concrete en besluitrijpe situaties worden beoordeeld of het verlenen van medewerking aan een aanvraag om omgevingsvergunning mogelijk is.

We stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren met inachtneming van de voorgestelde ambtshalve aanpassing.

Zienswijze 2 NV Nederlandse Gasunie te Groningen, zienswijze d.d. 2 augustus 2012, ontvangen 3 augustus 2012, stuknr. 2012.4919.

Beknorte inhoud zienswijze:

In de reactie op het voorontwerpplan is verzocht om de planregels uit te breiden met een aantal werkzaamheden, die verboden zijn zonder omgevingsvergunning in de belemmeringsstrook van de leiding. De thans opgenomen bepalingen zijn nog onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen. Verzocht wordt om artikel 24.4.1 zodanig uit te breiden dat ook de in de zienswijze met name genoemde werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding(en)(belemmeringsstrook), behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' verboden zijn:

- het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het permanent opslaan van goederen;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Advies burgemeester en wethouders:

Voor de hoofdgastransportleiding die door het plangebied loopt is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van deze leiding. Naar aanleiding van het vooroverleg is in het ontwerpbestemmingsplan (artikel 24.4) een regeling met vergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de uitzonderingen en toetsingscriteria. Hoewel de opgenomen (algemene) regeling op zichzelf afdoende kan worden geacht, hebben wij er geen bezwaren tegen om de door de Gasunie met name genoemde werkzaamheden aan de planregels toe te voegen. Met inachtneming van deze ambtshalve aanvulling, stellen we voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3 Dommerholt Advocaten, brief d.d. 17 augustus 2012, ontvangen 17 augustus 2012, stuknr. 2012.5093.

Beknorte inhoud zienswijze:

Namens de Winkeliersvereniging Joure (WIH) en aangesloten winkeliers wordt een zienswijze tegen het ontwerpplan ingediend.

Bestemming Gemengd.

Artikel 7 van het bestemmingsplan kent de bestemming Detailhandel.

Op gronden met de bestemming Gemengd (artikel 8) is het tevens mogelijk om bij recht detailhandel uit te oefenen.

Verder kent het bestemmingsplan de bestemming Bedrijf waar uitoefening van kleinschalige bedrijfsactiviteiten is toegestaan. Ten aanzien van gronden en panden waar de uitoefening van detailhandel het beoogde gebruiksdoel is zou gekozen moeten worden voor een zuivere bestemming detailhandel.

Bedrijvenlijst.

De Staat van inrichtingen is een gedateerde lijst. Het is de vraag of de gemeente er goed aan doet om alle vormen van bedrijvigheid die genoemd wordt in de lijst in het gebied toe te staan; er dient een planologische selectie te worden gemaakt.

Algemene wijzigingsregels.

In artikel 30 is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij alle bestemmingen door burgemeester en wethouders gewijzigd kunnen worden in een woonfunctie, kleinschalige bedrijvigheid en/of een kantoorfunctie. Dit voldoet niet aan de Wro en de Provinciale omgevingsverordening.

Ontheffingen.

De bestemmingsregelingen kunnen niet worden vastgesteld zonder dat er eerst een ontheffing van de Verordening Romte Fryslân wordt aangevraagd.

Bedrijven en milieuzonering.

Het is noodzakelijk om een nieuwe en volwaardige toetsing te verrichten voor toegekende nieuwe functies, inclusief mogelijkheden tot uitbreiding en wijziging waarbij een nadere afweging moet worden gemaakt en mogelijk aanvullende onderzoeken worden verricht.

Bijlage 3

De voor Wonen 1 bestemde gronden en panden mogen onder meer gebruikt worden voor de uitoefening van aan huis verbonden c.q. kleinschalige activiteiten genoemd in Bijlage 3. Deze lijst is te ruim opgesteld, de regeling dient beperkt te worden tot de traditioneel aan huis verbonden beroepen dan wel slechts een zo beperkt mogelijke uitbreiding van deze categorie. Winkeliers ervaren in toenemende mate concurrentie van mensen die hun beroep en bedrijf uitoefenen aan huis/in het kader van de woonfunctie. Met name reparatiebedrijfsjes en ook kappersbedrijven dienen een halt te worden toegeroepen. De gemeente zou zich moeten herbezinnen over deze mogelijkheden.

Detailhandelsbeleid.

Op basis van de Verordening Romte Fryslân 2011 dient een gemeente die perifere detailhandel toestaat buiten het kernwinkelgebied te motiveren de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied, de detailhandel qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij aard en schaal van de kern en vestiging in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, auto-accessoires en supermarkten. De beleidsmatige onderbouwing ontbreekt voor het leggen van detailhandelsbestemmingen op percelen waarop de uitoefening van deze planologische functie voorheen niet mogelijk was.

Convenant.

Op basis van het Convenant herinrichting Midstraat Joure 2003 met een looptijd van tien jaren wordt detailhandel geconcentreerd binnen het concentratiegebied detailhandel Midstraat e.o. en verleent de gemeente geen medewerking aan nieuwe vestigingspunten buiten het concentratiebeleid detailhandel. Deze afspraken gelden nog steeds en belanghebbenden wensen de gemeente hier aan te houden. Afgezien dient te worden van het creëren van meer en of andere mogelijkheden tot het uitoefenen van detailhandel buiten het feitelijke detailhandelscentrum van Joure. Hieronder ook mogelijkheden tot uitbreiding.

Visie Centrum Joure.

In de Visie Centrum Joure is destijds uitgesproken dat het gebied rondom de Merk bijzondere aandacht verdiende omdat het onder de maat presteerde.

Leegstand

Verwezen wordt naar een artikel in de LC van 1 november 2011 over leegstand van winkels in onder andere Fryslân.

Toekomstperspectief.

Belanghebbenden steunen het pleidooi voor het oppakken en waar maken van de gemeentelijke regiefunctie ten aanzien van het voeren van ruimtelijke ordeningsbeleid en in het bijzonder het detailhandelsbeleid. Verwezen wordt naar een krantenbericht in de JC van 21 maart 2012 over aanpak van leegstand.

De gemeenten zouden meer moeten werken met branchebeperkingen.

Geert Knolweg.

Bezwaar wordt gemaakt tegen nieuwvestiging/uitbreiding van detailhandel aan de Geert Knolweg. Dit ligt buiten het kernwinkelgebied van Joure en hier mogen geen nieuwe ontwikkelingen (en mogelijkheden tot uitbreiding) worden toegestaan.

Verzocht wordt om niet te besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Advies burgemeester en wethouders:

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisering van de sterk verouderde bestemmingsplannen voor de wijken Blaauwhof en Zuiderveld in Joure. Locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, zoals de locaties Maria Goretti en de brede schoollocaties zijn uit dit bestemmingsplan gehaald ('witte vlek'). Hiervoor zijn aparte bestemmingsplannen in procedure gebracht.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels voor het bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wij hebben een en andermaal gekeken naar de juridische planopzet maar wij hebben hierin geen 'fouten' kunnen ontdekken. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de bestemmingen vastgelegd en in de regels de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De in de bestemmingsregeling voor gemengde doeleinden aangewezen gronden ('Gemengd') zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van detailhandel, bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 en supermarkten, dat laatste alleen op de locatie waar de verbeelding is voorzien van de aanduiding 'supermarkt'. Het betreft de supermarkt op de hoek van de Geert Knolweg en de Kon. Wilhelminalaan, de ijzerwarenhandel aan de Geert Knolweg en Brattinga's kleurencentrum aan de Kon. Wilhelminalaan 3.

De oppervlakte van de supermarkt is beperkt tot de bestaande oppervlakte in verband met externe veiligheidsaspecten. De plankaart en regels zijn afgestemd op de huidige, vergunde situaties en bestaande mogelijkheden. Wij komen hier verder in dit voorstel op terug.

Voor de bestaande supermarkt aan de Kon. Julianalaan is de bestemming Detailhandel met de aanduiding 'supermarkt' gelegd. Dit is eveneens conform de bestaande vergunde situatie.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van: 1. Detailhandel, met uitzondering van supermarkten 2. Detailhandel, met inbegrip van supermarkten, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' en 3 bedrijven genoemd in Bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

De hier toegestane ('lichte') bedrijven in de cat. 1 en 2 zijn hier passend te achten, zonder ongewenste milieubelasting voor de omgeving te veroorzaken. De planologische selectie is gestoeld op de (actuele) Brochure 'Bedrijven en milieuzonering', waarbij ook is gelet op de mogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan Zuiderveld. Bij de totstandkoming van de bedoelde lijst is nadrukkelijk rekening gehouden met de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat de hier toegestane 'lichte' functies belemmeringen of hinder zouden veroorzaken voor de omgeving/omliggende woningen.

In het bestemmingsplan (artikel 30) is de mogelijkheid opgenomen dat ons college het plan binnen aangegeven grenzen te wijzigen (wijzigingsplan). De grenzen waarbinnen die bevoegdheid kan worden uitgeoefend moeten objectief worden bepaald en de structuur van het bestemmingsplan mag niet worden aangetast.

Hieraan wordt voldaan. De algemene wijzigingsregels kunnen alleen onder een toetsingskader en voor bepaalde, met name genoemde functies die in het plan voorkomen, worden toegepast. De toetsing op de verschillende aspecten bij de ruimtelijke inpassing van een concrete activiteit is steeds maatwerk waarbij de nieuwe situatie en inpassing concreet duidelijk worden gemaakt en beoordeeld wordt of de activiteit binnen de inpassing mogelijk is. Alvorens een wijzigingsplan wordt vastgesteld is sprake van overleg met belanghebbenden. De Wro bepaalt dat bij de voorbereiding van het wijzigingsplan de uniforme voorbereidingsprocedure van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

De opmerking in de zienswijze dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan er eerst een ontheffing moet worden aangevraagd van de Verordening Romte Fryslân, is onjuist; in het kader van de vaststellingsprocedure van dit plan is dit niet aan de orde.

De woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep of een lichte bedrijfsmatige functie (voor de toegestane functies wordt verwezen naar bedoelde bijlage 3 bij de regels). Hieraan zijn ten aanzien van aard en omvang strikte voorwaarden verbonden zodat de activiteiten niet ten koste gaan van de woonfuncties. Wij verwijzen u bijvoorbeeld naar het bepaalde in artikel 20.5 onder e waarin de voorwaarden zijn omschreven. Zo mag de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedragen dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing en maximaal 50 m² en mag de woonfunctie niet onevenredig worden aangetast. Specifieke vormen van detailhandel of horeca zijn niet toegestaan (tenzij de aard van de activiteiten dit in beperkte mate met zich meebrengt).

Het gaat hier om kleinschalige activiteiten om een grotere leefbaarheid tot stand te brengen. Van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat is geen sprake; de zienswijze wordt op dit onderdeel in algemene zin met name ingegeven door concurrentieverhoudingen en dat is een aspect dat het bestemmingsplankader te buiten gaat.

Ten aanzien van de in de zienswijze genoemde onderdelen detailhandelsbeleid, convenant, kernwinkelgebied en Geert Knolweg, merken wij het volgende op:

Reeds in het voorontwerpbestemmingsplan, dat de overleg- en inspraakronde heeft doorlopen, was aan het perceel Geert Knolweg 52a de bestemming gemengd toegekend met de aanduiding supermarkt voor de bestaande supermarkt.

Voor het achterste gedeelte van het pand is de aanduiding supermarkt niet opgenomen; binnen genoemde bestemming Gemengd is hier detailhandel mogelijk. Bij het toestaan van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten/functies dient rekening te worden gehouden met de veiligheidszone lpg; in artikel 28 van het ontwerpbestemmingsplan is dit geregeld.

De vestiging van detailhandel past niet zonder meer in het nu nog geldende bestemmingsplan Zuiderveld waarin het perceel de bestemming Klein-industrie (handel en nijverheid) heeft en de Partiële herziening ter wering van een aantal categorieën van detailhandel van industrieterreinen.

Volgens artikel 29a, lid 1, van laatstgenoemd bestemmingsplan is het verboden de gebouwen te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden. Op grond van artikel 29a, lid 2, van datzelfde bestemmingsplan kan vrijstelling worden verleend van genoemd verbod.

Op 10 mei jongstleden vond een bespreking plaats met vertegenwoordigers van de WIH en onze gemeente. Met verwijzing naar het Convenant herinrichting Midstraat Joure (2003) heeft de WIH te kennen gegeven bezwaar te hebben tegen de vestiging van detailhandel in het achterste gedeelte van het pand aan de Geert Knolweg 52a. Hierin staat dat het beleid van de gemeente inzake detailhandel in Joure er op is gericht dat detailhandel wordt geconcentreerd binnen het concentratiegebied detailhandel en dat de gemeente geen medewerking verleent aan nieuwe vestigingspunten van detailhandel buiten dat gebied.

Opgemerkt zij, dat het hier gaat om een bestaand pand waarin eerder een bouwmarkt gevestigd is geweest. Op 10 juni 2009 is ontheffing verleend voor het vestigen van een kringloopwinkel (= detailhandel) in dit gedeelte van het pand. Bij deze ontheffing was sprake van een beperkt kwetsbaar object met een bezoekersaantal van maximaal 50 personen per dag en waarbij aangegeven werd dat het gebruik met name zou zijn gelegen in meer volumineuze detailhandel.

In de directe omgeving van het pand zijn meerdere detailhandelsvestigingen aanwezig; een concentratie van detailhandel is hier ruimtelijk passend. Er is een ruim voldoende aantal parkeerplaatsen aanwezig. Ruimtelijk is het van belang dat detailhandel buiten een bestaand kernwinkelgebied geen afbreuk doet aan de verzorgingsfuncties van het bestaande kernwinkelgebied. Dit betekent niet dat elke winkel in het kernwinkelgebied beschermd moet worden. Wel zal duidelijk moeten zijn dat de verzorgingsfunctie van het kernwinkelgebied als geheel in stand blijft. Het is aan de gemeente om de lokale invulling in te vullen. Het is een gemeentelijk belang dat het bestaande winkelgebied aantrekkelijk blijft. Door het vertrek van een winkel uit het kernwinkelgebied is het op zich zelf niet aannemelijk dat de winkelfunctie daar als zodanig wezenlijk wordt aangetast. Vanuit logistieke redenen, dagelijkse bevoorrading en verkeersveiligheid kunnen er argumenten zijn voor een winkel om te willen verplaatsen naar een andere locatie met winkelfunctie elders buiten het kernwinkelgebied waarbij de winkels elkaar daar kunnen versterken. Het convenant behoeft naar onze mening in deze specifieke situatie geen breekpunt te zijn voor een winkelfunctie in het bestaande pand achter de supermarkt.

Immers, het gaat hier om een bestaand pand waar vroeger een bouwmarkt aanwezig was, er is vergunning verleend voor het vestigen van een kringloopwinkel en planologisch bestaan er geen onoverkomelijke bezwaren om hier opnieuw een winkel met detailhandelsfunctie goed te vinden. Bij de totstandkoming van het bedoelde convenant is er vanuit gegaan dat de winkelvoorzieningen geconcentreerd zijn en blijven in de Midstraat en directe omgeving met als belangrijkste uitzondering het winkelconcentratiegebied met onder andere de supermarkt. In Joure Oost.

Bestaande vestigingspunten met winkelfuncties buiten het winkelconcentratiegebied mogen zich normaal (door)ontwikkelen. Nieuwe vestigingspunten van detailhandel dienen volgens het Convenant in de Midstraat en omgeving plaats te vinden.

Tegen de vestiging van een winkel die qua aard en omvang en dagelijkse bevoorrading niet goed past in het bestaand kernwinkelgebied bestaan naar ons oordeel gelet op het vorenstaande hier geen bezwaren. Het gaat hier immers om een bestaand pand met een (vergunde) detailhandelsfunctie waarvoor het Convenant geen beperking biedt.

De Verordening Romte Fryslân (2011) biedt ruimte om buiten een bestaand kernwinkelgebied nieuwe detailhandelsfuncties toe te staan als onderdeel van een winkelcentrum en de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied. Dit geldt voor alle soorten detailhandel. Gelet op het eerdere gebruik van het bedoeld gedeelte van het pand als winkelfunctie /bouwmarkt, de verleende vergunning voor het pand ten behoeve van het kringloopwinkel en de bestaande concentratie van detailhandelsfuncties in het gebied, hebben wij ons alles afwegende op het standpunt gesteld dat het (opnieuw) toekennen van de detailhandelsfunctie middels de bestemming Gemengd in het voorliggende bestemmingsplan hier ruimtelijk alleszins aanvaardbaar is. Het voorstel is om de bestemming Gemengd voor het pand aan de Geert Knolweg/Kon. Wilhelminalaan onverminderd van toepassing te laten.

We stellen voor om de zienswijze ongegrond (en deels gegrond: zie onder Kanttekeningen/toevoegingen naar aanleiding van de raadscommissie) te verklaren.

Ambtshalve aanpassingen:

We stellen de volgende ambtshalve aanpassingen en correcties voor:

- het alsnog toevoegen van het wateradvies van het Wetterskip Fryslân (d.d. 30 juli 2012), zoals u dat bij de ter inzage liggende stukken aantreft en de rioolpersleiding alsnog op de kaart en in de regels mee te nemen;
- met betrekking tot de bestemming Bedrijf dient bij wijziging naar Wonen alsnog een koppeling te worden gemaakt met het Woonplan (artikel 4.7 onder b);
- de bestaande uitbouwen aan de voorzijde van de woningen aan de Koperslaggerij en Touslaggerij dienen alsnog volledig binnen het bouwvlak te worden opgenomen;
- op de verbeelding bevindt zich voor het perceel Geert Knolweg 54 binnen het bouwvlak een onderbroken streep. Volgens de detailinformatie heeft deze streep betrekking op de functieaanduiding. Dit betekent dat een klein gedeelte binnen het bouwvlak dat geprojecteerd is aan de zijde van de Geert Knolweg/Kon. Wilhelminalaan niet ten behoeve van de supermarkt mag worden gebruikt. Hetzelfde geldt ten aanzien van het gedeelte dat gelegen is aan de zijde van het parkeerterrein. Het voorstel is om de verbeelding ambtshalve aan te passen door de lijn door te trekken en het vierkant ook bij het gedeelte van de supermarkt te trekken. Dit heeft geen gevolgen voor het nettovloeroppervlak van 1.800 m².

Kanttekeningen/toevoegingen naar aanleiding van de raadscommissie

Naar aanleiding van de discussie tijdens de vergadering van de commissie Ruimte en Beheer van 14 november jongstleden over de mogelijkheid van detailhandel achter de supermarkt aan de Kon. Wilhelminalaan en het Convenant herinrichting Midstraat Joure, delen wij u het volgende mee.

In de nog geldende bestemmingsregeling voor Zuiderveld heeft de locatie de bestemming Klein Industrie en mogen de gronden ten behoeve van handel en nijverheid worden bebouwd en gebruikt. Bij elk bedrijf is volgens de huidige bestemmingsregeling één bedrijfswoning toegestaan. Detailhandel is niet toegestaan, tenzij het gaat om de 'verkoop van waren in de onderneming waarin zij zijn vervaardigd of bewerkt, ter plaatse van de vervaardiging of bewerking'. Verder is in het huidige bestemmingsplan bepaald dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor detailhandelsbedrijven.

Na ampele overwegingen stellen we voor om aan het bedoelde achterste gedeelte van het pand (circa 1.200 m²) de bestemming Bedrijf (artikel 4) toe te kennen. Hiermee zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan (bedrijvigheid die naar de aard en invloed op de omgeving geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen tot gevolg heeft, al dan niet onder nader te stellen voorwaarden voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid). Bij afwijking (artikel 4.6) kan met omgevingsvergunning de uitoefening van productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voedings- en genotmiddelen worden toegestaan, mits de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen zal bedragen met een maximale oppervlakte van 50 m² en de vestiging plaatsvindt in de bestaande gebouwen. Wij conformeren ons aan het convenant met de WIH. Tevens stellen we voor om aan de planregels (artikel 4.6) ten behoeve van de bestemming Bedrijf een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het toestaan onder de benodigde voorwaarden (waaronder de milieusituatie en passend binnen een geaccordeerd woonplan) van een inpandige bedrijfswoning. Hiermee is aansluiting gezocht bij de bestaande bestemmingsregeling. We stellen voor hiertoe te besluiten en zienswijze nr. 3 op dit onderdeel over te nemen/gegrond te verklaren. Tenslotte is in het raadsbesluit nog een ambtshalve correctie toegevoegd ten aanzien van artikel 17 Verkeer-Parkeren waardoor conform de huidige situatie verkeers- en parkeervoorzieningen zijn toegelaten alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot ten hoogste 5 meter.

Effectmeting

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

Risico's

Ruimtelijke procedures en goede afloop daarvan.

Middelen

Het voorstel heeft geen financiële consequenties.
Eventuele planschadeclaims worden afzonderlijk beoordeeld.

Communicatie

Inspraak en overleg (voorontwerp) en zienswijzenprocedure (ontwerp). Beroep Raad van State na vaststelling cf. wettelijke bepalingen.

Behandelveorstel

Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen en zienswijzen niet overnemen/onge grond verklaren, geen exploitatieplan vast stellen.

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân.

Afdeling	: ruimte/visie
Behandelend ambtenaar	: G. Zaal
Telefoonnummer	: 481 384
E-mailadres	: g.zaal@skarsterlan.nl

Besluit

Vergadering 19 december 2012

Nummer 111

Vaststelling bestemmingsplan Joure-Zuid (Actualisatie)

De raad van de gemeente Skarsterlân;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 111/2012 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 tegen het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen zijn ingebracht volgens bijbehorende
inventarislijst;

besluit:

- 1 het bestemmingsplan Joure-Zuid (Actualisatie) (Code 076017/24-05-12) overeenkomstig het bijgevoegde plan met bijbehorende plankaarten vast te stellen onder ontvankelijk verklaring, ongegrondverklaring en gegrondverklaring van de ingediende zienswijzen overeenkomstig de inhoud van het bij dit besluit behorende voorstel van burgemeester en wethouders en onder overnemende van de daarin verwoorde overwegingen en argumenten en met inachtneming van de volgende ambtshalve aanpassingen:
 - in de afwijkingsbepalingen in de bouwregels toevoegen dat met omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten aanzien van het bepaalde met betrekking tot de bouwhoogte;
 - het aanvullen van het bepaalde in artikel 24.4 met de volgende activiteiten: het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - het permanent opslaan van goederen;
 - het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - het toevoegen van het wateradvies van het Wetterskip Fryslân d.d. 30 juli 2012 en de rioolpersleiding op de verbeelding en in de regels mee te nemen;
 - de bestaande uitbouwen aan de voorzijde van de woningen aan de Koperslaggerij en Touslaggerij volledig binnen het bouwvlak opnemen;
 - de onderbroken streep binnen het bouwvlak voor het perceel Geert Knolweg (functieaanduiding supermarkt) in noordwestwaartse richting opschuiven ter hoogte van de supermarkt;
 - ten aanzien van artikel 4.7 (Bedrijf) een koppeling te leggen naar het geaccordeerde Woonplan bij wijziging van de bestemming naar Wonen;

- ten aanzien van artikel 17a Verkeer-Parkeren aanpassen: in verkeers- en parkeervoorzieningen; artikel 17, lid 2 sub 1 Gebouwen: Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd; Lid 2 sub 2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde: Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: - De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks van de geleiding en beveiliging en regeling van het verkeer zal ten hoogste 5 meter bedragen;
 - voor het achterste gedeelte van het pand/perceel aan de Kon. Wilhelminalaan (achter de bestaande supermarkt) de bestemming Bedrijf (artikel 4) toekennen en een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om onder voorwaarden mee te kunnen werken aan een inpandige bedrijfswoning in het betreffende pand op dit bedoelde perceel;
- 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 bestemmingsplan Joure-Zuid (Actualisatie) (raad 28 november 2012).

- 1 Regts BV te Joure, mevrouw M. Schepers, mail d.d. 13 augustus 2012, stuknr. 2012.5018.
- 2 NV Nederlandse Gasunie, T.A. Koopman, Postbus 19, 9700 MA Groningen, stuknr. 2012.4919.
- 3 Dommerholt Advocaten, de heer S. Maakal, Postbus 225, 8440 AE Heerenveen, stuknr. 2012.5093.