

**[Reactienota ontwerp-bestemmingsplan
Bedrijventerrein De Kavels]**

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kavels' heeft met ingang van 21 mei 2015 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een digitale versie is daarvoor beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, terwijl een papieren (analoge) versie van het bestemmingsplan gedurende dezelfde periode voor een ieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen op het bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren worden te brengen. Een en ander is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt door middel een publicatie in de Heerenveense Courant en de Staatscourant op 10 mei 2015 alsmede op de website.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij vier zienswijzen ontvangen.

Zienswijze 1

In deze zienswijze wordt aangegeven dat in het plangebied aardgastransportleidingen liggen die niet geheel juist zijn inbestemd. Op een paar plaatsen ontbreekt de belemmeringenstrook. Gevraagd wordt dit te herstellen.

Reactie

De juiste gegevens zijn opgevraagd en zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Wij stellen voor deze zienswijze over te nemen.

Zienswijze 2

In de zienswijze is aangegeven dat in artikel 3 van de planregels is opgenomen dat gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' bestemd zijn voor bedrijven, zoals aangegeven in de bijlage bij de regels. De categorieën 1 tot en met 3.2 zijn op het gehele bedrijventerrein toegestaan. Er zijn concrete plannen om het pand Venus 27 te gebruiken voor sportdoeleinden. Die functie is qua milieucategorie vergelijkbaar met de toegestane functies. Ook bestaan er geen relevante planologische belemmeringen tegen dit gebruik. Nu dit gebruik inmiddels ook is vergund (vergunning van rechtswege), dient dit gebruik bij recht te worden toegestaan en wordt verzocht om dit gebruik op te nemen in de bijlage bij de regels al dan niet met een specifieke aanduiding op de plankaart, zodat alleen dit perceel mede bestemd wordt voor het beoogd gebruik. Gewezen wordt ook op een uitspraak van de Raad van State van 17 juni 2015, inzake vaststelling van conserverende bestemmingsplannen dat rekening gehouden moet worden met bestaand gebruik en concrete plannen ten aanzien van dat gebruik.

Reactie

Wat de indiener van deze zienswijze hiermee naar voren beoogt te brengen, is ons niet geheel duidelijk. Enerzijds wordt gesteld dat in het vast te stellen bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met bestaand gebruik waarvoor een vergunning van rechtswege is verleend. Anderzijds

wordt gewezen op een niet nader aangeduide uitspraak van de Raad van State van 17 juni 2015 (we nemen aan daarmee de uitspraak inzake het bestemmingsplan Buitengebied Polder van de gemeente Terschelling wordt bedoeld) en in die zin zou de zienswijze opgevat moeten worden als een verzoek om alsnog rekening te houden met concrete plannen tot vestiging van een indoor soccercentrum op het perceel Saturnus 17. Wij gaan op beide lezingen in.

Voor wat betreft de stelling dat vanwege de verleende vergunning, het pand Venus 27 bij recht moet worden bestemd voor sportdoeleinden, merken wij op dat de betreffende vergunning van rechtswege is verleend en omdat daartegen bezwaar is ingediend, de vergunning nog geen rechtskracht heeft. Daarmee staat niet vast dat de nu verleende vergunning ook tot uitvoering zal kunnen komen. Dit geldt te meer daar zeker niet uitgesloten moet worden geacht dat bij heroverweging alsnog afwijzend zal worden beschikt op de aanvraag. Gelet op het voorafgaande zien wij daarom voldoende aanleiding om met de verleende vergunning geen rekening te houden.

Voor wat betreft de tweede lezing van de zienswijze, merken wij op dat de zienswijze mede opgevat kan worden als een uiting van een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, dat voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en dat op basis van de nu bekende gegevens, de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Dit initiatief past niet in het ontwerp-bestemmingsplan. De gronden ter plekke van het perceel Saturnus 17 zijn ingevolge van het ontwerp-bestemmingsplan bestemd voor 'Bedrijfsterrein, bedrijven in categorie 4.2' waarbij wordt verwezen naar de bedrijven die zijn genoemd in de bedrijvenlijst in bijlage 1. Daar staat een indoorsoccercentrum niet genoemd.

Op grond van artikel 3.5.1 kunnen wij bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, sub a en toestaan dat ook bedrijven worden gevestigd niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die naar de aard en invloed op de omgeving wel daarmee gelijk zijn te stellen.

In de zienswijze wordt gesteld dat een indoorsocentrum qua effect op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijven die wel zijn toegestaan in bijlage 1, maar daarbij wordt voorbijgegaan aan de eveneens gestelde voorwaarde dat het moet gaan om bedrijven die ook naar aard gelijk zijn te stellen met de wel genoemde bedrijven.

Wij zijn van mening dat een indoorsoccercentrum qua aard niet gelijk is te stellen met de wel genoemde bedrijven in bijlage 1. Het bedrijventerrein is ingericht en bedoeld voor de vestiging van bedrijven uit met name groothandel, transport, opslag en distributie alsmede lichte industrie. Dit vertrekpunt is sinds de ontwikkeling van het bedrijventerrein consequent vastgehouden en daar is tot op heden geen uitzondering op gemaakt. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt, blijkens de toelichting, deze lijn doorgezet. Wij verwijzen bijvoorbeeld naar paragraaf 2.1 (bladzijde 7), 2.2 (bladzijde 7), 3.4 (bladzijde 18) en 5.2 (bladzijde 42) uit de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan. Deze lijn komt terug in de Staat van Bedrijven in bijlage 1. Daarbij is uitgegaan van een 'enge' interpretatie van het begrip 'bedrijf'. Daaruit volgt dat bedrijven die gelegenheid bieden tot sportbeoefening c.q. recreatieve activiteiten niet passen in het door het ontwerp-bestemmingsplan voorgestane bedrijvenprofiel en de vestiging daarvan niet past binnen het gemeentelijk beleid.

Daarmee biedt de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.5.1 van het ontwerp-bestemmingsplan geen mogelijkheden voor het toestaan van dit bedrijf. Gelet op de uiteenzetting van uitgangspunten van dit bestemmingsplan zien wij ook anderszins geen gronden om planologische medewerking te verlenen aan de vestiging van dit bedrijf.

Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze niet over te nemen

Zienswijze 3

In de zienswijze wordt gevraagd om meer expliciet dan nu het geval in het nieuwe bestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting tot uitdrukking te brengen dat een concentratie van sport(gerelateerde) voorzieningen wordt nagestreefd aan de Abe Lenstra Boulevard. In verband hiermee graag artikel 3.4 aanpassen door expliciet deze functies te noemen als uitgesloten vorm van gebruik. Daarnaast wordt gevraagd duidelijker uitdrukking te geven aan waar het bedrijventerrein De Kavels oorspronkelijk voor is ontwikkeld, namelijk bedrijfsmatige functies die gericht zijn op het vervoer over de weg. Tot slot wordt gepleit voor een nadere omschrijving van het gestelde in artikel 3.5.1. als het gaat om de formulering 'naar de aard' gelijk te stellen aan. Reclamant is van mening dat de discussie voorkomen moet worden wat hiermee bedoeld wordt, teneinde te voorkomen dat onbedoelde functies zich toch op het bedrijventerrein kunnen vestigen.

Reactie

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kavels' bevat een beheersregeling voor het bestaande bedrijventerrein. Daarbij kan worden volstaan met een opsomming van het relevante planologisch beleid voor het desbetreffende bedrijventerrein zonder daarbij een opsomming te geven van het planologisch beleid voor andere delen van de gemeente. Uit het opgesomde beleid volgt reeds dat voor andere functies dan de genoemde bedrijven (zie ook de reactie op de zienswijze van DTEX Holding BV, Soccerdome Heerenveen BV en de heer B. Post) geen ruimte is op het bedrijventerrein.

Het opsommen van uitgesloten functies past niet in de systematiek van het bestemmingsplan. Zoals bekend gaat het bestemmingsplan uit van toelatingsplanologie. Dat houdt in dat expliciet wordt opgesomd welke functies wel zijn toegestaan.

Voor wat betreft de opmerking over 3.5.1 merken wij op dat wij in de toelichting een nadere uiteenzetting zullen opnemen wat hiermee wordt bedoeld. Dat leidt echter niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, omdat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Wij stellen daarom voor om deze zienswijze niet over te nemen.

Zienswijze 4

In de zienswijze wordt ingegaan op een viertal punten. Deze zijn hieronder per punt samengevat en beantwoord.

1.

Door indiener wordt aangegeven dat in het voorontwerpbestemmingsplan de zuidoostelijke en oostelijke zijde bij het perceel Mercurius 6 niet correct weergegeven waren. De daarop aangeduide bestemmingsplangrenzen kwamen niet overeen met de onderliggende kadastrale grenzen. Voor wat betreft het ontwerpbestemmingsplan is dit deels gecorrigeerd. Er wordt nu vanuit gegaan dat de plangrenzen overeenkomen met de kadastrale grenzen van het perceel. Gevraagd wordt verder te controleren of de bouwgrens op 5 meter uit de bestemmingsplan en kadastrale grenzen ligt. In het geval dit niet zo is, wordt ervan uit gegaan dat een correctie wordt doorgevoerd.

2.

Aangegeven wordt dat vanuit het huidige gebruik van de gronden grenzend aan de openbare weg 'Mercurius' er afwijkingen zijn tussen de eigendomsgrenzen en gebruik door de gemeente voor verkeersdoeleinden. Gevraagd wordt, hier ook in het licht van overleg wat op dit moment gevoerd wordt, rekening mee te houden en de juiste begrenzing aan te houden. Aangezien er nog overleg loopt, houdt reclamant zich het recht voor om terug te kunnen komen op deze feiten.

3.

Gevraagd wordt om uitleg aangaande de (on)mogelijkheden voor uitbreidingen van bebouwingen in verband met de aangegeven geluidszone industrie.

4.

Ten aanzien van de bestemming Waarde – Archeologie wordt opgemerkt dat op basis van bijlag 6 archeologisch veldonderzoek geconcludeerd wordt dat bij bouwactiviteiten op de onderhavige percelen geen verdere veldonderzoeken behoeven te worden uitgevoerd.

Reactie

1.

Het ontwerpbestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast aan de kadastrale situatie van het perceel G 1950, Mercurius 6, in de zin dat de bestemming Groen en Water is hier gewijzigd in Bedrijf als gevolg van een eerdere grondtransactie. Wij bevestigen verder dat de afstand van de bouwgrens ten opzichte van de bestemmingsgrens 5 meter bedraagt.

2.

Zoals indiener terecht aangeeft, vinden op dit moment gesprekken plaats over de verschillen tussen de kadastrale grenzen en de planologische situatie. Deze gesprekken zijn nog gaande. De gronden waar wij over in gesprek zijn, maken echter geen onderdeel uit van het ontwerp-bestemmingsplan. De Mercurius is namelijk buiten het ontwerp-bestemmingsplan gelaten vanwege de te verwachten aanpassingen in de verkeersstructuur op Rijksweg 32. In het ontwerp-bestemmingsplan is er geen afwijking tussen de kadastrale grenzen en de bestemming 'Bedrijventerrein', in die zin dat er binnen het plangebied geen percelen van indiener liggen die zijn voorzien van een andere bestemming dan 'Bedrijventerrein'. Gelet op hierop zien wij dan ook geen aanleiding om u op dit punt voor te stellen het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen.

3.

Het bedrijventerrein De Kavels maakt onderdeel uit van de geluidszone van het Internationaal Bedrijvenpark Friesland (IBF). Daarom zijn op het bedrijventerrein geluidshindergevoelige functies uitgesloten. Op 31 juli 2000 hebben wij vergunning verleend voor het bouwen van een onderwijsinstelling op het perceel Saturnus 7. Hoewel deze onderwijsinstelling voor een deel is gericht op praktijkonderwijs, kent het gebouw ook theorielokalen. De Wet geluidhinder c.q. het Besluit Geluidhinder merken deze theorielokalen aan als 'geluidshindergevoelig'. Daarom is het onderwijsgebouw specifiek inbestemd en is een uitzondering gemaakt op het verbod van geluidshindergevoelige functies. Voor gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden op het perceel van de indiener van deze zienswijze betekent het voorafgaande dat geen geluidshindergevoelige functies zijn toegestaan. Het gaat dan om een in de Wet en het Besluit genoemde limitatieve lijst waarin o.a. onderwijsinstellingen, ziekenhuizen, kinderdagverblijven, woonwagendstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen voorkomen. Bedrijfsruimten, behoudens bedrijfswoningen, vallen hier niet onder. Ter verduidelijking zal het begrip geluidsgevoelige functie in artikel 1, begrippen, opgenomen worden.

4.

Het archeologische veldonderzoek wat als bijlage 6 bij het bestemmingsplan gevoegd is, is uitgevoerd voor een gedeelte van het gebied/bosperceel wat als uitbreiding van het plangebied bedrijventerrein De Kavels in dit bestemmingsplan is opgenomen. Hier is ook de bestemming Bedrijventerrein opgenomen. In bijlage 7 is het archeologisch onderzoek opgenomen wat voor de hele strook is uitgevoerd. Ook voor deze percelen is de conclusie dat er geen aanvullend archeologisch (vervolg)onderzoek meer benodigd is. Als gevolg hiervan is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie van deze gronden verwijderd en het aspect 'archeologische waarden' uit de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.4) gehaald. Voor alle overige gronden is op basis van de

dubbelbestemming Waarde – Archeologie voor het bouwen van bouwwerken groter dan 500 m² nog steeds archeologisch onderzoek noodzakelijk, omdat deze gronden niet nader onderzocht zijn.