

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Leeuwarden, 19 maart 2013
Verzonden,

Ons kenmerk : 01048337
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : A.H. van Dijk / (058) 292 55 36 of a.h.vandijk@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen

Geacht college,

Op 12 februari jl. hebben wij bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.
De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Categorie 1 Strijd met Verordening

Bestemming bedrijventerrein bij recht

In twee plannen, te weten Donkerbroek en Haulerwijk (Turfsteker) liggen nog uitgeefbare kavels die in het vigerende plan geen bestemming bij recht hebben, maar via planwijziging die bestemming kunnen krijgen zodra er concrete behoefte is van lokale bedrijven. In het nu voorliggende plan hebben die kavels een directe bestemming bedrijventerrein gekregen. De toelichting maakt daarvan geen melding, dus ook niet van een eventuele concrete behoefte om de bestemming bij recht toe te kennen. In het regionale bedrijventerreinenplan Zuidoost Fryslân is de capaciteit op beide terreinen verdisconteerd, maar is de afspraak vastgelegd dat de planologische regeling zich blijft baseren op concrete behoefte van lokale bedrijven:

'In onderhavig plan zijn ook enkele terreinen opgenomen bij „overige kernen“ (Haulerwijk, Donkerbroek, Wijnjewoude) waar volgens het Streekplan geen terrein op voorraad mogelijk is. In die kernen kan wel naar aard en schaal passend ruimte worden gecreëerd voor een lokale behoefte van een of enkele concrete bedrijven, indien die binnen het dorp geen goede plek kunnen vinden. Met onderhavig bedrijventerreinenplan is de ruimte voor die terreinen binnen de regio op zichzelf verantwoord. Indien nog een planologische procedure nodig is zal voor die terreinen echter nog wel gemotiveerd moeten worden dat sprake is van een concrete lokale behoefte, waarvoor redelijkerwijs geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaand stedelijke gebied van die kern. Daarbij mag op grond van het Streekplan bij toepassing van het „aard en schaalprincipe“ in Haulerwijk rekening

worden gehouden met de al aanwezige bedrijvenconcentratie en de daaraan gekoppelde werkfuncties.

Deze afspraak impliceert dat in beide genoemde plandelen voor de nog uitgeefbare kavels het principe van een agrarische of groenbestemming met planwijziging, zoals opgenomen in beide vigerende plannen, moet worden gecontinueerd, met de daarbij behorende criteria voor planwijziging. Dat voorkomt strijd met artikel 5.1.1, jo artikel 2.1.2 van de Verordening Romte.

Voor zover voor een kavel directe, concrete behoefte aantoonbaar is, kan wel een bestemming bij recht worden gelegd.

Reclamemasten

Artikel 5.2.6., lid d, laat andere bouwwerken toe tot maximaal 10m. Hieronder kunnen (wellicht niet bedoeld) ook reclamemasten vallen. Op grond van de Verordening Romte, artikel 3.5.1, zijn reclamemasten tot maximaal 6m toegestaan langs autowegen. Voor bedrijfsgebonden masten kan een uitzondering worden gemaakt. De bepalingen in de verordening hebben in dit geval betrekking op het plandeel Venekoten langs de N381. De betreffende bepaling van het bestemmingsplan moet hier aan worden aangepast. Dat kan door in lid d reclamemasten uit te sluiten.

Kantoren

Artikel 5.5 sluit de vestiging van zelfstandige kantoren niet uit. Dat geeft onduidelijkheid nu de bedrijvenlijst wel de mogelijkheid geeft voor 'overige zakelijke dienstverlening', (code 74). Op grond van artikel 5.1.2. van de Verordening Romte is dat wel noodzakelijk, tenzij het betreft bestaande kantoorvestigingen. Die kunnen apart worden aangeduid.

Op te merken is dat het so wie so in de huidige tijd ongewenst is om aanvullende mogelijkheden voor kantoorareaal te bieden, los van specifieke te motiveren projecten die lokaal nodig zijn.

Categorie 2 Interpretatie Verordening/motivering

Detailhandel

Artikel 5.1, lid g, laat perifere detailhandel toe ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer'. Daarin wordt geen onderscheid gemaakt tussen perifere detailhandel categorie A (brandbaar, explosie, ABC, grove bouw) en categorie B (branches categorie A, alsmede tenten, keukens, badkamer, meubelen, landbouwwerktuigen, tuincentra, plant en dier, fietsen, autoaccessoires, supermarkten), zoals in de begripsbepalingen onder 1.40 en 1.41 opgenomen. Die extra branches die in 1.41 zijn opgenomen hebben een ander, groter regionaal bereik en passen daardoor qua aard en schaal niet op voorhand in de kernten Haulerwijk, Donkerbroek en Appelscha. Daarmee ontstaat mogelijk strijd met artikel 5.4.1, lid 2, sub b van de Verordening Romte. Wij zijn van mening dat alleen de bestaande vestigingen in de branches van pdv-categorie B overeenkomstig kunnen worden bestemd. Op locaties waar nu bijv. een ABC-bedrijf of handel in grove bouwmaterialen zit moet niet op voorhand een woninginrichting kunnen.

Ten aanzien van de regeling van artikel 5.6.1, lid g en h, mag de vraag aan de orde zijn of het gewenst is de mogelijkheden die in de vigerende bestemmingsregelingen van Haulerwijk en Oosterwolde-Venekoten zitten, zonder meer moeten worden overgenomen. Dit gelet op de zichtbare krimp in het detailhandelareaal in een verdringingsmarkt met een toenemende kans op leegstand van bestaande detailhandelsvestigingen op cruciale ruimtelijke locaties. Wij geven u in overweging, ter ondersteuning van uw bestaande (kern)winkelareaal, om na te gaan of handhaving van die flexibele, ruime regeling wenselijk is.

Archeologie

Alle locaties waar gebouwd kan worden zijn overgenomen uit de vigerende plannen. Voor zover echter (zie hiervoor) nieuwe bouwmogelijkheden bij recht worden gecreëerd, moet alsnog het noodzakelijke archeologische onderzoek plaats hebben gevonden.

Categorie 6 Juridische kwaliteit

Regeling detailhandel

Artikel 5.5, lid c sluit detailhandel uit: daar zou bij moeten staan ‘behoudens voor zover op de verbeelding aangeduid met ‘dhp’.

In de redactie van artikel 5.6.1, onder h (detailhandel categorie B in de zone langs de Venekoterweg) ontbreekt de benoeming van perifere detailhandel categorie A en/of B.

Bouwregel

Artikel 5.2.1. gaat uit van een bebouwingspercentage per bebouwingsvlak. In de planden voor Donkerbroek, Appelscha en Grasdrogerij zijn geen bebouwingspercentages opgenomen. Ook daartoe dient een bepaling te worden opgenomen.

Venekoten 14

Niet duidelijk is waarom de uitstulping plangebied op het voorterrein van Venekoten 14 deel uitmaakt van onderhavig plan, nu daar van toevoeging aan het bedrijventerrein geen sprake lijkt te zijn.

Voor de betekenis van de categoriëaanduiding verwijzen wij naar onze brief van 31 januari 2012, inzake “Nieuwe afspraken en werkwijze Wro per 1 februari 2012”, nummer 984488.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

J.A. Jorritsma, voorzitter

drs. A.J. van den Berg, secretaris

