

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan “Heeg-Industrieterrein
Draeisleat- De Skou”
+
Ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

De ontwerpbestemmingsplannen:

- Heeg- Industrieterrein Draaisleat- De Skou;
- Partiele herziening geluidzone Industrieterrein Heeg.

hebben op grond van artikel 3.8 Wro gedurende de periode 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Tegen het plan Heeg-Industrieterrein Draaisleat- De Skou zijn 3 zienswijzen ingediend. Op de partiële herziening van de geluidzone en het bijbehorende besluit Hogere waarden is geen reactie gekomen.

2. Zienswijzen

In volgorde van ontvangst zijn van de volgende (rechts) personen zienswijzen ontvangen:

	NAAM OF LOCATIE	ONTVANGEN
1.	Liander	15 januari 2024
2.	Eigenaar m.b.t. locatie It Butlan 7c	19 januari 2024
3.	Bewoner Osingahuzen 14	19 januari 2024

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en van gronden voorzien. De zienswijzen zijn ontvankelijk en worden hierna kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Er wordt aangegeven of het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze al dan niet aangepast wordt.

Zienswijze 1:

Het gasdrukmeet- en regelstation van Liander aan de Molefinne is in het ontwerp bestemmingsplan als zijnde “ondergeschikt aan” in de bestemming “Verkeer” opgenomen. Liander is bang dat dit beperkend kan werken bij eventuele wenselijke uitbreidingen en stelt voor de nutsvoorziening rechtstreeks onderdeel te laten uitmaken van de bestemmingsomschrijving “verkeer”, in die zin dat de zinssnede “daaraan ondergeschikt” komt te vervallen.

Reactie:

Het is niet ongebruikelijk dat meet- en regelstations als ondergeschikte functie in de bestemming “verkeer” worden meegenomen. De aard van de bestemming leent zich niet voor gelijkschakeling d.m.v. een eigen bestemmingsomschrijving. Ondergeschiktheid van de functie moet in dit verband worden gelezen als zelfstandig onderdeel uitmakend van een veel groter gebied met de verkeersbestemming.

De gemeente past deze bestemmingsplansystematiek voor deze kaststations vaker toe en de planregeling is niet beperkend en sluit uitbreidingsmogelijkheden niet uit. Van een beperking zoals door Liander gesteld is dan ook geen sprake. Wij zien geen aanleiding de bestemming aan te passen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Zienswijze 2:

De eigenaar van de locatie It Butlan 7c is van mening dat hun huidige activiteiten in het nieuwe bestemmingsplan in vergelijking met de bestaande planologische regeling niet voldoende zijn omschreven en leggen daarbij een relatie naar de omschrijving in het oude bestemmingsplan Heeg-De Skou.

Daarnaast wil de indiener graag met de gemeente in gesprek over de mogelijkheden van verbreding van de huidige activiteiten in de zin van het mogelijk maken van het gebruik van zogenaamde glampingtenten en/of chalets voor nachtverblijf op de locatie t.b.v. de zeilschool en het mogelijk maken overnachtingsmogelijkheden in het bijbehorende gebouw.

Reactie:

Het voorliggende bestemmingsplan Heeg-Industrieterrein- De Skou is een actualisering en samenvoeging van bestaande planologische regelingen. De huidige (legale) activiteiten blijven daardoor gedekt door de nieuwe regeling. De in 2021 verleende Omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwbouw van het zeilschoolgebouw was eveneens in overeenstemming met de van kracht zijnde Beheersverordening en past derhalve ook binnen het ontwerpbestemmingsplan.

Hoewel aanpassing van de bestemmingsomschrijving dus niet noodzakelijk is voor het huidige functioneren van het bedrijf en dit ook uit de begripsomschrijving blijkt, bestaat er anderzijds ook geen bezwaar bij de nieuwe bestemmingsregeling aansluiting te zoeken bij het oude bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en artikel 3.1 onder f te wijzigen in:

“f. een centrum voor dagarrangementen, terplaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein- centrum voor dagarrangementen”, zijnde een bedrijf waarin functies als bootverhuur, zeilschool, het verzorgen van rondvaarten, conferentie- en presentatieactiviteiten e.d. zijn opgenomen; horeca-activiteiten zijn hieronder uitsluitend begrepen, voorzover deze zijn aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt zijn;”

Voor het tweede deel van de zienswijze geldt dat, zoals eerder aangegeven, het onderhavige bestemmingsplan een actualisering en samenvoeging van bestaande planologische regelingen is. In deze systematiek past het niet beleidsontwikkelingen mee te nemen die nog niet formeel zijn bekrachtigd. Daarvoor is een nadere motivering in de vorm van een Ruimtelijke Onderbouwing met de daarbij behorende bestuurlijke afweging noodzakelijk. Wij geven indiener in overweging zijn wensen en plannen verder te concretiseren en te onderbouwen om deze later via een formeel verzoek aan ons voor te leggen.

Conclusie

Het eerste deel van de zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en de omschrijving van een centrum voor dagarrangementen uit het vorige bestemmingsplan in de planregels op te nemen.

Zienswijze 3:

De bewoner van het perceel Osingahuzen 14 geeft aan in 2000 aansluitend op zijn woonperceel (met een woonbestemming) een perceel grond te hebben aangekocht waarop nog een bedrijfsbestemming rust en verzoekt dit te wijzigen in de bestemming “wonen”.

Reactie:

Het betreffende perceel (no. 2302) is door betrokkene aangekocht terwijl er op dat moment een bedrijfsbestemming op van toepassing was, een bewuste keuze dus. Het bestemmingsplan is een actualiserend plan. In deze systematiek past het niet om nieuwe beleidsontwikkelingen mee te nemen die nog niet onderzocht en formeel bekrachtigd zijn. Naast het aangekochte perceel is eveneens de bedrijfsbestemming van toepassing. Die betreffende kavel is (nog) niet ingevuld. Het wijzigen van de bestemming zoals gevraagd kan een beperking voor de invulling van die kavel opleveren, hetgeen met het oog op de schaarsheid van bedrijventerrein niet wenselijk wordt geacht. Daarnaast kan aanpassing van de bestemming mogelijkserwijs ook een basis voor nadeelcompensatie vormen.

Conclusie

Wij zien met het oog op het bovenstaande geen aanleiding en mogelijkheid het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze aan te passen.

3. Ambtshalve aanpassingen

Tijdens het planproces is door de eigenaar van It Butlan 3 geïnformeerd naar de mogelijkheden om een bedrijfsloods aan te passen. De huidige beheersverordening biedt hiervoor mogelijkheden. In het nieuwe bestemmingsplan heeft de bouwvlakgrens voor dit perceel echter een evenwijdig aan de gesloot gelegde kromming. Dat is zowel landschappelijk/stedebouwkundig als voor het beheer van de sloot niet noodzakelijk. De weg is ter plaatse ook recht en langs de weg bevindt zich nog een ruime openbare groene bermstrook. Daarom wordt voorgesteld om in een rechte lijn aan te sluiten bij de oostelijke bouwvlakgrens.



In groen: de gekromde bouwvlakgrens uit het ontwerpbestemmingsplan

In rood: de voorgestelde ambtshalve wijziging.

Nb. de van noord naar zuid lopende gekromde lijn is een ondergrondlijn die planologisch geen betekenis heeft.