

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Sloten - Zuid.

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Sloten - Zuid is deze Nota opgesteld. Het bestemmingsplan Sloten - Zuid heeft betrekking op de percelen direct ten westen van de Arjen Rypkemawei - waarop de bedrijven gevestigd zijn - tot en met het perceel kadastraal bekend Balk M 3223. Aan de noordzijde wordt aangesloten op het erf van de woning van de initiatiefnemer, Wijckelerweg 171 te Sloten en aan de zuidzijde vormt de doorgetrokken zuidzijde van het perceel kadastraal bekend Sloten C 118 de plangrens. Het doel van dit bestemmingsplan is vooral het ontwikkelen van nieuwe natuur in combinatie met een landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Daarnaast wordt de realisatie van camperstandplaatsen en een beperkte uitbreiding van de bedrijfsbestemming mee mogelijk gemaakt.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de zienswijzen behandelen, waarna we in hoofdstuk 4 van deze nota een aantal ambtshalve wijzigingen de revue zullen laten passeren.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Sloten - Zuid

Het ontwerpbestemmingsplan Sloten - Zuid met de daarbij behorende stukken en het ontwerppraadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 oktober tot en met 13 november 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de ter inzagelegging is te voren mededeling gedaan in de plaatselijke nieuwsbladen en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Ook was het plan in te zien via de website www.defriesemeren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn zeven schriftelijke zienswijzen en één mondelinge zienswijze ingediend. Daarnaast is een als advies bedoelde reactie van Brandweer Fryslân ingekomen. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. De heer B. Dijkstra en mevrouw M. Dijkstra-Agricola, Arjen Rypkemawei 10, 8556 XK SLOTEN;
2. Stichting Vrienden van Sloten, p/a Oasingaleane 1, 8525 EL LANGWEER (mondelinge zienswijze).
3. De heer C. Schotanus, Wijckelerweg 173a, 8556 XB SLOTEN;
4. Van der Walle Sloten BV, Bloklaan 22a, 1231 AZ LOOSDRECHT;
5. De heer en mevrouw Van Uhm-van Iersel, Oude Deldensestraat 23-A, 7622 LM BORNE;
6. De heer W.B. Baran en mevrouw C.B. de Vos, Bilthovenseweg 27, 3731 JA DE BILT;
7. De heer en mevrouw Meinders van der Meer, Straatweg 17, 8531 PX LEMMER;
8. De heer en mevrouw Van de Vosse Rinkel, De Eiken 18, 7221 GK STEENDEREN.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Het advies van Brandweer Fryslân is ruimschoots buiten de indieningstermijn ontvangen, maar is ook "slechts" bedoeld ter kennisname.

Voor de volledige inhoud van de zienswijzen en het advies verwijzen wij korthedshalve naar de zienswijzen (en het advies) zelf die aan deze nota zijn gehecht. Na een beknopte weergave van de

zienswijze zullen wij ons standpunt daarover weergeven. We zullen telkens aangeven of de zienswijze geheel of gedeeltelijk of juist niet wordt overgenomen.

3. Zienswijzen

a. De heer en mevrouw Dijkstra / Dijkstra - Agricola

De indieners van de zienswijze verzoeken om de zichtlijnen die in het ontwerpplan zijn opgenomen te verwijderen, en in overeenstemming te brengen met een eerdere uitspraak van de Minister van VROM, omdat deze zichtlijnen dwars door een bestaande werkplaats zouden lopen en de ontsluiting van een te realiseren camperterrein zouden beletten.

Reactie gemeente

In het voorontwerp-bestemmingsplan was het aanwijzingsbesluit d.d. 6 april 1972 van het Ministerie van CRM en VRO van Sloten als beschermd stadsgezicht abusievelijk niet meegenomen. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan rechtgetrokken. De begrenzing van het gebied is op de verbeelding weergegeven en in de regels is een verwijzing gemaakt naar het aanwijzingsbesluit om de cultuurhistorische waarden te beschermen en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat daarbij hier om de relatie van de stad met het omliggende land.

Voor het behoud van het karakter van de stad Sloten is het gewenst zo niet noodzakelijk, dat met het ontwikkelen van plannen rekening gehouden wordt met de (zicht)relatie van de stad met de omgeving. De aangehaalde werkplaats is vergund en bestaand. Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied, binnen welk plangebied het bedrijf van de indieners van de zienswijze is gesitueerd, kan de aanwezige bebouwing (ca 446 m²) met 10% (= ca. 45 m²) worden uitgebreid. Het nu voorliggende plan laat meer bebouwing toe (tot 60% van het perceel, waardoor er dan nog ca. 200 m² kan worden uitgebreid).

Voor zowel de bestaande- als de thans voorgestane planologische situatie diende en dient nog steeds rekening gehouden te worden met de randvoorwaarden die aan het aanwijzingsbesluit zijn gekoppeld.

De aanduiding zelf komt uit hogere wetgeving die in dit bestemmingsplan moet worden overgenomen en niet zo maar aangepast kan worden.

Wij kunnen de redenering van de ingediende reactie niet volgen omdat de bouwmogelijkheden voor het bedrijf in oppervlakte worden verruimd en de situering daarvan, ten opzichte van de bestaande rechten, niet verslechtert. Betrokkene wordt (dan) ook niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Wij zien daarnaast niet in waarom een bescheiden ontsluitingsweg t.b.v. de camperstandplaatsen binnen dit planologisch kader niet mogelijk zou kunnen zijn.

Conclusie: *de reacties geven geen aanleiding om het plan aan te passen.*

b. De Stichting Vrienden van Sloten

De indiener van de zienswijze benadrukt allereerst dat hij op zich niet tegen het plan is. Wel stelt hij enige vraagtekens omtrent de uitvoering van het plan. Het plan voorziet in de aanleg van een strook afschermende beplanting, gekoppeld aan een inrichtingsplan. Deze strook houdt op waar de camperstandplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Daar zal de initiatiefnemer zelf voor de

afscherming zorgen. De indiener is een groot voorstander van een doorlopende groensingel langs het gehele bedrijventerrein en vindt de gekozen optie getuigen van een zekere willekeur omdat deze te vrijblijvend is.

Verder is hij van mening dat de locatie van de camperstandplaatsen onlogisch is en dat campers eigenlijk niet op of nabij een bedrijventerrein thuis horen.

Tenslotte constateert hij dat de bouwmogelijkheden van een in dit plan opgenomen terreintje aan het Fjildmanspaed ruimer zijn dan in het oorspronkelijke plan. Omdat er al gebouwd wordt op basis van de begrenzing van het oude plan, zou er nu ruimtelijk een ongewenste situatie kunnen ontstaan doordat vanwege de geboden verruiming van het bouwvlak de gevellijnen nu kunnen gaan verspringen.

Reactie gemeente

Het realiseren van een doorlopende groensingel ook ter hoogte van de camperstandplaatsen –zoals indiener voorstelt- wordt ruimtelijk/landschappelijk minder gewenst geacht. Door in de singel een “knip” te maken, zoals dat nu in het ontwerpbestemmingsplan is geregeld, ontstaat er landschappelijk meer onderscheid en lijkt het of het bedrijventerrein meer los ligt van de historische kern van Sloten.

Aan de inrichting van het camperterrein zal een landschaps-/ inrichtingsplan worden gekoppeld. Als onverhoopt blijkt dat de met dat plan beoogde landschappelijke inpassing niet wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, kan de afscherming zoals door de indiener van de zienswijze wordt voorgesteld worden aangelegd. Zoals hiervoor omschreven heeft dat landschappelijk echter niet de voorkeur.

In het recreatiebeleid van de gemeente is vastgesteld dat meer ruimte voor campers gewenst is. De gemeente gaat daar zelf geen voorzieningen voor treffen, maar laat dat aan de marktpartijen over. In de gegeven situatie is er sprake van een smalle strook met veelal watersportgebonden bedrijven. Direct daar achter liggen twee recreatiecomplexen (een jachthaven en een recreatiepark met chalets en een haventje). Campers maken nu al gebruik van het parkeerterrein van de jachthaven. Met de beoogde invulling kan een terrein worden ingericht wat volledig voldoet aan de specifieke wensen van de camper-aar.

De verruiming van de bouwmogelijkheden waar indiener op doelt, is ontstaan met het vervallen/opschuiven van de groensingel (omdat) die nu binnen de bestemming Natuur zal worden gerealiseerd.

Planologisch kunnen de loodsen nu verder naar achteren op het terrein gebouwd worden. Bij het beoordelen van de aanvraag voor omgevingsvergunning zal er echter altijd aandacht zijn voor de relatie van de nieuwbouw met de reeds aanwezige bebouwing. Zo nodig kan de Welstandscommissie adviseren om, vanwege de samenhang en/of omdat het ruimtelijk gewenst is, een grotere afstand tot de perceelgrens aan te houden en de achtergevels in één lijn te houden. Dat zal dan vooral afhangen van het in te dienen bouwplan.

Conclusie: *de zienswijze wordt niet overgenomen c.q. geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

c. De heer C. Schotanus

De indiener wijst er op dat, hoewel de realisatie van een windmolen uit het plan is verwijderd, de wijze van meten van zo'n windmolen nog wel in de regels is opgenomen.

Verder blijft indiener zijn bezwaren tegen de realisatie van de jachthaven houden. Dit omdat er nog geen juridisch bindende en sluitende afspraken met betrekking tot de ontsluiting van zijn perceel weiland zijn gemaakt die voor hem inzichtelijk zijn.

Reactie gemeente

Het opnemen van een meetsystematiek voor een windmolen is inderdaad niet meer nodig.

Wij stellen voor om de als zodanig in artikel 2 "Wijze van meten" onder lid 2.4 opgenomen regel uit het plan te verwijderen.

Wat de jachthaven betreft, merken wij op, dat het plan tot realisatie ervan toch al niet direct in uitvoer zou worden genomen, maar mogelijk pas over 5-10 jaar. Nu echter met name dit deel van het plan veel reacties oproept (zie tevens de zienswijzen d t/m h en onze reactie hierop), stellen wij voor om dit "plandeel" –inclusief het deel van de gronden rondom de voor haven bestemde gronden, dat is voorzien van de bestemming Verkeer- thans uit het bestemmingsplan te verwijderen (verbeelding, regels en toelichting als zodanig aan te passen) en mogelijk te zijner tijd hiervoor een separaat plan op te stellen en in procedure te brengen.

Hierdoor loopt de natuurontwikkeling, die in feite de hoofdzaak en de oorsprong vormt van dit bestemmingsplan, geen vertraging op. Hiermee kan de bestaande verkeersstructuur en de ontsluiting van het perceel van de heer Schotanus gehandhaafd blijven.

Conclusie: *de reactie wordt geheel overgenomen. Voorgesteld wordt het plan aan te passen als bovenomschreven.*

d. Van der Walle Sloten (VDWS)

De indiener betreurt het dat hij en de erfpachters niet eerder bij de plannen zijn betrokken. De reactie richt zich met name op de bestemming "Recreatie" ten zuiden van het eigendom van Park Lemsterpoort. Door de situering ziet indiener een jachthaven op deze plek als horizonvervuiling. Er is volgens hem in algemene zin geen behoefte aan extra ligplaatsen, maar wel aan overdekte plekken in een schiphuis.

Hij verwacht dat hier "straks" –onder overlegging van naderhand opgestelde rapporten over voortschrijdend inzicht – dan ook schiphuizen zullen worden toegestaan.

Ook voorziet hij dat de aanleg van de jachthaven de verdere ontwikkeling van Park Lemsterpoort en in het bijzonder de realisatie van de zuidrand, vanwege aantasting van vrij uitzicht, extra zal belemmeren.

Indiener pleit daarom voor een alternatieve ontwikkeling waarvoor hij enkele voorstellen heeft toegevoegd.

Hij biedt in dit verband aan om de ligplaatsen voor boten op het terrein van Park Lemsterpoort te realiseren, waarbij de landschappelijke openheid van het gebied met de bestreden bestemming agrarisch kan blijven of een natuurbestemming kan krijgen.

Verder vraagt indiener zich af of de ontwikkeling als kostendrager nodig is om de gewenste natuurontwikkeling mogelijk te maken. Ook zou de economische uitvoerbaarheid van de haven niet

gewaarborgd zijn omdat in het plan niet wordt aangegeven wie de kosten van de nutsvoorzieningen gaat dragen.

Reactie gemeente

Dat indiener niet vanaf het begin bij de planontwikkeling betrokken kon zijn wordt betreurd, maar heeft een verklaarbare oorzaak omdat het plan als het ware gegroeid is rond het terrein waarop nieuwe natuur wordt gerealiseerd.

De betreffende zienswijze heeft aanleiding gegeven om nog eens goed in te zoomen op de wijze waarop de jachthaven in dit bestemmingsplan is geregeld. Daarbij is gebleken, dat het plan bij nader inzien tekort schiet wat de onderbouwing van de jachthaven betreft. Er wordt bijvoorbeeld geen inzicht geboden in de behoefte aan bijna 100 ligplaatsen.

De conclusie is dan ook, dat dit plandeel op onderdelen onvoldoende is gemotiveerd en dat mede hierdoor de uitvoerbaarheid ervan niet dan wel onvoldoende is aangetoond.

Wat de jachthaven verder betreft, merken wij op, dat het plan tot realisatie ervan niet direct in uitvoer zou worden genomen, maar mogelijk pas over 5-10 jaar. Nu echter met name dit deel van het plan veel reacties oproept die op onderdelen gegrond worden geacht (zie vorige alinea), stellen wij als eerder aangegeven voor om dit “plandeel” –inclusief het deel van de gronden rondom de voor haven bestemde gronden, dat is voorzien van de bestemming Verkeer- thans uit het bestemmingsplan te verwijderen (verbeelding, regels en toelichting als zodanig aan te passen) en mogelijk te zijner tijd hiervoor een separaat, beter onderbouwd plan op te stellen en in procedure te brengen.

Hierdoor loopt de natuurontwikkeling, die in feite de hoofdzaak en de oorsprong vormt van dit bestemmingsplan, geen vertraging op.

Hiermee kan de verdere beantwoording van de andere onderdelen van de zienswijze achterwege blijven.

***Conclusie:** de reactie wordt op grond van het bovenstaande overgenomen. Het voorstel is om het plan aan te passen als bovenomschreven.*

e. De heer W.B. Baran en mevr. C.B. de Vos

De indieners betreuren het dat zij als belanghebbende erfpachters op Park Lemsterpoort niet eerder bij de plannen zijn betrokken.

De reactie richt zich verder met name op de bestemming “Recreatie” ten zuiden van Park Lemsterpoort en men stelt dat er sprake is van ongewenste horizonvervuiling waardoor men geschaad wordt. Daarnaast verwacht men dat de haven de zuidrand van Park Lemsterpoort nadelig zal beïnvloeden. In de bijlage bij de zienswijze wordt verwezen naar een alternatief waarin voor de beoogde ligplaatsen een plekje gevonden is binnen Park Lemsterpoort.

Liever zou gekozen kunnen worden voor opgaand groen i.p.v. kruidenrijk grasland om de bedrijfshallen in te passen.

Verder vraagt men zich af of de ontwikkeling als kostendrager nodig is om de gewenste natuurontwikkeling mogelijk te maken. Ook zou de economische uitvoerbaarheid van de haven niet gewaarborgd zijn omdat in het plan niet wordt aangegeven wie de kosten van de nutsvoorzieningen gaat dragen. Dit klemmt in hun ogen temeer daar voor een “open jachthaven” geen florissante economische toekomst voorzien wordt.

Een bestemming natuur of een agrarische bestemming ligt hier meer voor de hand.

Reactie gemeente

Deze zienswijze is inhoudelijk nagenoeg identiek aan de zienswijze van VDWS zoals bovenstaand onder d is samengevat.

Voor onze reactie op de zienswijze van de heer Baran en mevrouw de Vos, verwijzen wij kortheidshalve dan ook naar de reactie die wij op de zienswijze van VDWS hebben gegeven.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze en het plan is hierop aangepast.

Conclusie: de reactie wordt op grond van de overwegingen onder d. overgenomen. Het voorstel is om het plan aan te passen zoals bij de reactie onder d. is omschreven.

f. De heer en mevr. Van de Vosse Rinkel

Deze zienswijze is gelijklopend aan de onder e. bedoelde zienswijze.

Zie voor de gemeentelijke reactie aldaar.

Conclusie: de reactie wordt op grond van de overwegingen onder d. overgenomen. Het voorstel is om het plan aan te passen zoals bij de reactie onder d. is omschreven.

g. De heer en mevr. Meinders van der Meer (heeft alleen ondertekend)

Deze zienswijze is gelijklopend aan de onder e. bedoelde zienswijze.

Zie voor de gemeentelijke reactie aldaar.

Conclusie: de reactie wordt op grond van de overwegingen onder d. overgenomen. Het voorstel is om het plan aan te passen zoals bij de reactie onder d. is omschreven.

h. De heer en mevr. Van Uhn – van Iersel

Deze zienswijze is gelijklopend aan de onder e. bedoelde zienswijze.

Zie voor de gemeentelijke reactie aldaar.

Conclusie: de reactie wordt op grond van de overwegingen onder d. overgenomen. Het voorstel is om het plan aan te passen zoals bij de reactie onder d. is omschreven.

i. Brandweer Fryslân (advies)

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om opmerkingen te plaatsen. Er zijn geen risicovolle activiteiten, vervoer gevaarlijke stoffen en externe veiligheidsaspecten in het geding. Verder heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de brandweezorg. Een repressief advies kan daarom achterwege blijven.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: de reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

4. Ambtshalve wijzigingen

De verbeelding

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zijn de functieaanduidingen in het renvooi niet compleet weergegeven. Het gaat om het ontbreken van de functieaanduidingen “specifieke vorm van bedrijf-scheepsbouw/scheepsreparatiebedrijf met opslag” en “specifieke vorm van bedrijf bouwbedrijf/constructiebedrijf”. Daarnaast is de functieaanduiding “specifieke vorm van recreatie-camperstandplaats” in het renvooi niet geheel juist afgebeeld (arcering is weggefallen). Tenslotte is de (enkel-)bestemming Bedrijventerrein abusievelijk niet in het renvooi opgenomen.

Voorgesteld wordt om de bovenbeschreven omissies in het renvooi van de verbeelding bij de vaststelling te corrigeren.

Bijlagen: * ingekomen zienswijzen a t/m i.