

Raadsvoorstel

Debat & Beslút	: 30 januari 2019
Petear	: 16 januari 2019
Agendapunt	: 4
Nummer	: 2019/03
Datum voorstel	: 27 november 2018
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017
Portefeuillehouder	: D. Stoker
Zaaknummer	: 194093329

Voorstel:

1. de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017 als opgenomen in de bestandenset NL.IMRO. 1940.BPOUH17BEDRTERREIN-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In het kader van de actualisatie van onze bestemmingsplannen is nu het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein van Oudehaske geactualiseerd. Het plangebied beslaat het bedrijventerrein aan weerszijden van de Haskerútgongen en wordt aan de noordzijde begrensd door de Nije Fjildwei. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingebracht.

In de bij dit voorstel gevoegde Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017 zijn de zienswijzen beoordeeld en van een passende beantwoording voorzien. Daarnaast wordt een ambtshalve aanpassing voorgesteld.

Het is nu aan de raad een besluit te nemen over de ingediende zienswijzen c.q. over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Het bieden van een actueel planologisch kader voor het bedrijventerrein ten noorden van Oudehaske.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 De Nota zienswijzen bevat een passende reactie op de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen.

In de zienswijze van de Provinsje wordt ervoor gepleit om een handel in pelletkorrels alsnog van een andere functieaanduiding te voorzien. In twee zienswijzen (en twee nadien ingediende nadere onderbouwingen) die zien op de Poiesz-supermarkt wordt gevraagd de maximale verkoopvloeroppervlakte te verhogen zodat hier een toekomstbestendige full service supermarkt voor Oudehaske en directe omgeving mogelijk wordt. Een bedrijf dat handelt in vloeibare en gasvormige brandstoffen vraagt in haar zienswijze om een bouwvlakverruiming. Liander tenslotte verzoekt om een gasdrukregel- en meetstation explicieter te bestemmen en tevens de veiligheidszone op de verbeelding zichtbaar te maken. Het gestelde in alle zienswijzen met uitzondering van de zienswijze van Liander geeft voldoende aanleiding om hieraan tegemoet te komen. Voor een uitvoerige reactie op de zienswijzen verwijzen wij naar de Nota zienswijzen die bij de stukken is gevoegd.

2. 1 De aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld, vloeien enerzijds voort uit (een deel van) de ingekomen zienswijzen en betreft anderzijds een ambtshalve voorgestelde wijziging.

De zienswijzen geven aanleiding tot een wijziging van de juridisch bindende onderdelen (regels, verbeelding) van het bestemmingsplan. De naar aanleiding van de zienswijzen voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan staan overzichtelijk per behandelde zienswijze in eerdergenoemde zienswijzennota aangegeven.

Daarnaast is gebleken dat in de bouwregels voor de bestemming Bedrijventerrein een regeling voor de (minimale) afstand tot de zijdelingse en achterperceelgrens ontbreekt. Met een ambtshalve wijziging kan deze onvolkomenheid worden hersteld.

2. 2 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Alle relevante omgevingsaspecten zijn beoordeeld. De gronden in het plangebied zijn van een passende regeling voorzien.

Tegenwoordig maken wij analoge en digitale bestemmingsplannen. Volgens de wet is het digitale plan leidend. Dit betekent dat bij verschillen tussen het analoge en het digitale plan, het laatstgenoemde plan bepalend is. Het digitale plan is opgenomen in een zogenaamde bestandenset. Deze set duiden we aan met een imro-codering. Dit nummer is in het voorstel en in het raadsbesluit genoemd zodat duidelijk is welk bestemmingsplan de raad vaststelt.

3. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

De gemeente is verplicht voor bepaalde plannen de kosten te verhalen. Deze plannen worden opgesomd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor deze plannen moet een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten op een andere manier is geregeld.

Dat is hier het geval. Dit bestemmingsplan (de toegestane functies en de bouwregels) is gebaseerd op de bestaande situatie en geldende regelingen voor het plangebied. Een nadere toelichting treft u aan in paragraaf 6.2 van de Plantoelichting.

Beleid- en regelgeving

Artikel 3.1, 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening .

Financiën

De kosten van de actualisatie betalen we uit het reguliere budget voor bestemmingsplannen.

Duurzaamheid

Nvt, het plan betreft een actualisatie.

Overheidsparticipatie

Voor het voorontwerp van dit bestemmingsplan is de gebruikelijke inspraak geboden. Het plan is daartoe gedurende zes weken ter inzage gelegd bij de servicepunten en is ook digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Tijdens deze termijn kon een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en is dat conform het gestelde in de Wro wederom zes weken ter visie gelegd met de mogelijkheid om een zienswijze bij de raad kenbaar te maken.

Communicatie en vervolg

Wij maken het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan bekend in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Via www.defryskemarren.nl is de link www.officielebekendmakingen.nl opgenomen waar deze bekendmakingen terug zijn te vinden. Het plan kan gedurende een periode van zes weken worden ingezien bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure en de servicepunten in Balk en Lemmer. Daarnaast zijn de genoemde documenten digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking start de periode van zes weken voor het instellen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Wij informeren de indieners van een zienswijze per brief over uw besluit. Bij de brief voegen we behalve dit besluit ook het bijbehorende raadsvoorstel, de Nota zienswijzen en de kennisgeving toe. De wettelijke overlegpartners ontvangen tijdig een per e-mail verstuurd kennisgeving van de tervisielegging van het bestemmingsplan.

Vervolg en evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid staat open voor een belanghebbende die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dit niet (tijdig) heeft gedaan. Voorts kan een belanghebbende gedurende de genoemde termijn beroep instellen tegen de door de raad bij vaststelling van het plan aangebrachte wijzigingen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. 181127-Collegeadvies-Gew vastst bestplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017-194093329;
2. 181127-Ontwerp-raadsbesluit-gew vastst bplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017-194093329;
3. 181127-Bijlage 1-Ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017-194093329;
4. 181127-Bijlage 2-Ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017-verbeelding-194093329;
5. 181127-Bijlage 3-Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017-194093329;
6. 181127-Bijlage 4-Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017, ingekomen zienswijzen-194093329.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


de gemeentesecretaris,
mw. D.J. Cazemier


de burgemeester,
dhr. F. Veenstra

Raadsbesluit

Vergadering : 30 januari 2019
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017
Agendapunt : 4
Nummer: : 2019/03

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. De Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017 als opgenomen in de bestandenset NL.IMRO.1940.BPOUH17BEDRTERREIN-VA01 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 30 januari 2019.

de griffier,

de voorzitter,



H.A. van Dijk-Beekman



F. Veenstra



DE FRYSKE MARREN

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017

a. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017 is deze Nota zienswijzen opgesteld.

Het bestemmingsplan betreft een actualisatie en heeft betrekking op het bedrijventerrein ten noorden van Oudehaske, aan weerszijden van de Haskerútgongen. De noordzijde wordt begrensd door de Nije Fjildwei. Een perceel in het zuidwesten van het bedrijventerrein dat nu nog is opgenomen in het bestemmingsplan Oudehaske 2016 is vanwege de eigendomssituatie ook aan het plangebied van het bestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017 toegevoegd.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat er in het bestemmingsplan geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Verder is als uitgangspunt gehanteerd dat de bestaande (planologische en/of vergunde) situatie wordt vastgelegd en dat waar mogelijk wordt aangesloten bij de geldende planologische regelingen. Het bedrijventerrein is daarvoor geïnventariseerd, zodat de meest actuele situatie is betrokken bij het leggen van de meest passende bestemmingen. Ook is rekening gehouden met recent beleid en regelgeving.

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. Tenslotte zullen we in hoofdstuk 4 van deze nota een ambtshalve wijziging de revue laten passeren.

b. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017

Het ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017 met de daarbij behorende stukken heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 6 juli 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft terinzage 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.defryskemarren.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

c. Zienswijzen

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. We geven hieronder beknopt de zienswijzen weer en vervolgens ons standpunt daarover. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen verwijzen we naar de zienswijzen zelf. Deze zijn opgenomen in bijlage 1.

Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de raad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan en wordt daarmee ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp (bijv. BSN).

In deze nota wordt hieraan voldaan door van een indiener van een zienswijze (voor zover het een natuurlijke persoon betreft) niet de betreffende persoonsgegevens te vermelden. Aangezien de zienswijzen ook als bijlage bij deze nota zijn gevoegd, zijn ook in de desbetreffende zienswijzen in voorkomende gevallen de persoonsgegevens geanonimiseerd.

De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

De tegen het ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein ingekomen zienswijzen zijn overigens alle ingediend door een rechtspersoon, waardoor geen van de reacties is geanonimiseerd.

a. Provinsje Fryslân.

De Provinsje geeft aan dat zij in het kader van het vooroverleg een opmerking heeft gemaakt over de functieaanduiding "detailhandel", maar daarbij een onjuist perceel heeft genoemd. Dit moet zijn Appelhof 4 te Oudehaske, alwaar een handel in pelletkorrels is gevestigd. De Provinsje stelt dat detailhandel niet is toegestaan op basis van de Verordening Romte en vraagt om het perceel alsnog specifiek in te bestemmen zodat daarmee voorkomen kan worden, dat zich ongewenste detailhandel vestigt na beëindiging van de bestaande functie in het pand.

In een nadere reactie stelt de Provinsje voor om de pelletverkoop onder perifere detailhandel te laten vallen. Bij beëindiging van de handel heeft de eigenaar van het pand dan in voldoende mate ruimte voor eventuele brancheverandering binnen de grenzen van perifere detailhandel (naast bedrijvigheid), aldus de Provinsje.

Reactie gemeente

Uitgangspunt bij de totstandkoming en ontwikkeling van dit bedrijventerrein is van begin af aan geweest om lokale bedrijvigheid toe te staan in de lichtere milieucategorieën, bedrijvigheid passend bij de schaal en omvang van het dorp Oudehaske. Vanwege onder meer de verkeersaantrekkende werking die hier van uitgaat, werd de vestiging van (zelfstandige) detailhandel/reguliere winkels niet wenselijk bevonden. Perifere detailhandel (handel in veelal volumineuze goederen) werd wel toegestaan. Dat beleid is ook in het geldende bestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein (27 februari 2008 vastgesteld) opgenomen -waarbij bestaande perifere detailhandelsbedrijven specifiek zijn aangeduid- en wordt ook met het voorliggende bestemmingsplan gecontinueerd.

Het perceel aan de Appelhof 4 is in het geldende bestemmingsplan (2008) voorzien van een bestemming Bedrijventerrein, zonder een aanduiding "perifere detailhandel". In het ontwerpbestemmingsplan is hier echter per abuis een aanduiding "detailhandel" toegekend. Een eventuele bedrijfsbeëindiging van het op deze locatie gevestigde handelsbedrijf in pellets brengt op deze wijze met zich mee, dat zich hier naast op grond van de bestemming toegestane bedrijvigheid ook detailhandel kan vestigen. Wij achten dat als gesteld ongewenst.

Detailhandel brengt niet enkel grotere verkeersstromen richting en op het bedrijventerrein met zich mee, maar kan ook een ongunstig effect op de detailhandelfunctie in kernwinkelcentra (zoals Joure) hebben. Met de Provincie zijn wij het eens, dat dit ongewenste situaties zijn, reden waarom wij vast willen blijven houden aan ons uitgangspunt om hier geen (verdere) detailhandel toe te staan.

Het voorstel van de Provincie om het betreffende bedrijf te laten vallen onder perifere detailhandel en daarmee dan als zodanig op de verbeelding aan te duiden, wordt door ons gedeeld. Op deze wijze immers kan het bedrijf zijn bedrijfsvoering hier onverminderd voortzetten en mogen zich hier na (eventuele) beëindiging van het bedrijf toegestane bedrijven vestigen alsook alle mogelijke vormen van perifere detailhandel. Daarmee wordt dan wel naar behoren invulling gegeven aan ons beleid om geen detailhandel toe te staan anders dan perifere detailhandel.

Voorgesteld wordt om "pelletkorrels" toe te voegen aan de opsomming van artikelen die in artikel 1 "Begrippen" onder lid 1.37 van de Regels onder perifere detailhandel worden begrepen, alsmede de verbeelding op de aanpassing af te stemmen.

Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Regels:

- In artikel 1 lid 1.37 wordt "pelletkorrels" toegevoegd aan de opsomming van artikelen (na "bouwmaterialen").
- Artikel 4 lid 4.1 sub a onder 4 komt te vervallen. De nummers 5 tot en met 9 worden hierdoor vernummerd.

Verbeelding:

- De voor het perceel Appelhof 4 op de verbeelding aangegeven functieaanduiding "dh" (detailhandel) wordt vervangen door de functieaanduiding "dhp" (detailhandel perifeer). In het renvooi komt de functieaanduiding "dh"(detailhandel) te vervallen.

b. Poiesz Supermarkten Sneek.

Poiesz geeft allereerst de regeling in het ontwerpbestemmingsplan voor de supermarkt weer en accentueert daarbij de beperking van het toegekende bouwvlak tot de 850m² aan verkoopvloeroppervlakte (vvo).

Indiener stelt dat hij net als vele collegae in de branche zijn filialen aan het ombouwen en moderniseren is naar de nieuwste inzichten en daarmee tegemoet wil komen aan de eisen die door de moderne consument gesteld worden aan een full service supermarkt die tevens voldoet aan de nieuwste inzichten op het gebied van milieu, duurzaamheid en veiligheid. Hij geeft aan daarbij voor de regio Oudehaske te moeten concurreren met de Albert Heijn (1775m² vvo) en twee vestigingen van de Jumbo (1050m² resp 1122m² vvo).

Poiesz laat weten dat zij al 28 van haar 70 winkels heeft omgebouwd naar een veelal grotere en actuele supermarkt en dat zij ook voor Oudehaske plannen heeft om deze winkel te verbouwen en te optimaliseren. Zij heeft in de afgelopen jaren ervaren dat er vooral in de kleine kernen behoefte is aan "one stop shopping" en wil aan de verwachtingen van haar klanten voldoen opdat deze zo weinig mogelijk argumenten hebben om de boodschappen elders te moeten halen.

In het ontwerpbestemmingsplan is de Poiesz op slot gezet en is er uiteindelijk geen gezond toekomstperspectief meer op de huidige locatie. In dit ontwerp wordt echter alleen gesteld en niet nader onderbouwd waarom het niet gewenst is dat de supermarkt het gehele bouwvlak beslaat. Er wordt slechts verwezen naar de aard en schaal van Oudehaske.

Tenslotte deelt zij mee dat zij inmiddels ook haar verhuurder, Dijkgoed BV Oudehaske, heeft ingelicht over haar standpunt ten aanzien van haar toekomst als huurder en als full service supermarkt op de huidige locatie als het ontwerpbestemmingsplan op benoemd punt niet wijzigt.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 23 oktober 2018 een gesprek met een vertegenwoordiging van de Poiesz plaatsgehad. Daarbij is door de Poiesz een nadere toelichting verstrekt met betrekking tot de toekomstgericht beoogde uitbreiding van de supermarkt. Hierbij is tevens een op schrift gestelde onderbouwing van haar voornemen voor een full service supermarkt overlegd. Deze onderbouwing is bij de stukken gevoegd.

Bij brief van 8 november 2018 heeft Poiesz (desgevraagd) vervolgens opnieuw een nader stuk ingebracht waarin zij cijfermatig het verzorgingsgebied onderbouwt voor deze supermarkt en de kengetallen aangeeft die daaruit voortvloeien.

Reactie gemeente

*Al in de voorgaande planologische regimes, waaronder het nu nog vigerende bestemmingsplan Oudehaske-bedrijventerrein (vastgesteld op 27 februari 2008), en gecontinueerd in voorliggende actualisatie, is ten behoeve van een supermarkt aan de Hasker Utgongen 1a en 1b een bouwvlak toegekend van ca 2500m². Ook voortgezet in het ontwerp van de actualisatie is de regeling dat de **verkoopvloeroppervlakte** van de supermarkt niet meer dan 850m² mag bedragen.*

Deze bepaling is destijds in het bestemmingsplan opgenomen omdat het vanwege de aard en schaal van Oudehaske niet gewenst was dat de supermarkt het hele bouwvlak zou beslaan.

Hoewel laatstgenoemde uitgangspunt nog onverkort van toepassing is, is er gelet op de thans door de Poiesz aangedragen onderbouwing voldoende aanleiding om de maximaal toegestane verkoopvloeroppervlakte –welke is toegesneden op een supermarkt “oude stijl”- te heroverwegen en zodanig aan te passen, dat op deze locatie een supermarkt kan ontstaan die voldoet aan de wensen en eisen van de hedendaagse (en toekomstige) consument zonder dat onrecht wordt aangedaan aan ons uitgangspunt dat de supermarkt primair een functie heeft voor Oudehaske en omgeving.

Poiesz geeft in de zienswijze al aan dat zij voornemens is om de huidige supermarkt in Oudehaske uit te bouwen tot een full service supermarkt.

Een dergelijke uitbouw is volgens de Poiesz niet alleen gewenst, maar in een kleine kern als Oudehaske ook noodzakelijk om haar bestaande klanten en daarmee haar omzet te kunnen behouden. De wensen en eisen van de consument zijn in de loop der tijd sterk veranderd en met een full service supermarkt kan weer tegemoet gekomen worden aan die wensen en eisen. Hiermee zou voorkomen kunnen worden dat de consument zou kunnen besluiten zijn boodschappen voortaan te doen in een ander dorp of andere stad. In het gesprek heeft de Poiesz benadrukt dat zij zich met deze upgrading puur richt op het bieden van een voorziening voor primair Oudehaske en omgevend platteland (inclusief de toerist die hier verblijft), oftewel op een voortzetting van een supermarkt voor de bestaande afzetmarkt/doelgroep. De door Poiesz naderhand nog overgelegde cijfers en kengetallen met betrekking tot het beoogde verzorgingsgebied van de supermarkt ondersteunen haar stelling.

Wij merken op, dat daarmee het oorspronkelijke en voor ons nog onverminderd van kracht zijnde uitgangspunt om hier een supermarkt toe te staan met een verkoopvloeroppervlak passend bij de aard en schaal van Oudehaske (en naaste omgeving) in stand blijft.

Het planvoornemen om in Oudehaske te komen tot een zogeheten full service supermarkt is zoals gezegd voortkomend uit veranderende behoeften van de consument en is mede ingegeven door een vernieuwde filosofie van het bedrijf in reactie hierop.

Poiesz belicht in haar (markttechnische) onderbouwing de onderwerpen die aanleiding hebben gegeven tot c.q. te maken hebben met de uitbouw tot een full service supermarkt. Genoemd kunnen worden de behoefte van de consument aan bredere gangpaden (meer “verkeersruimte” nodig), de behoefte van de medewerkers aan effectief en efficiënt ingerichte voorbereidingsruimtes, het fenomeen blurring (producten bieden buiten het traditionele supermarktassortiment), ontwikkelingen op het gebied van online-winkelen zoals een pick-uppoint ten behoeve van de online bestellingen, showcooking (ter plaatse voor de consument producten bereiden), een koffiehoeck met stamtafel, een prominent aanwezig zijn van een uitgebreid servicepunt inclusief stomerijservice en PostNL paketservice, en zelfscanningskassa's.

Voor een toelichting op deze onderdelen verwijzen we naar de onderbouwing van de Poiesz zelf die aan de zienswijze is gehecht.

Al deze nieuwe onderdelen ten opzichte van een “traditionele” supermarkt vergen de nodige fysieke ruimte die planologisch gezien hoofdzakelijk onder de definitie van verkoopvloeroppervlakte valt. Poiesz laat weten dat een op deze wijze vorm gegeven toekomstgerichte supermarkt een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 1200m² vergt.

Mede gegeven de door Poiesz aangedragen kengetallen in haar aanvulling op de zienswijze achten wij een dergelijke inschatting niet onredelijk.

Realisatie van de (toekomst-)plannen kan volledig binnen het bestaande gebouw plaatsvinden. Planologisch rust hier al een “bestemming” supermarkt op. Aangezien het bestaande pand al een supermarkt herbergt, er met de voorgenomen plannen geen fysieke uitbreiding van het pand waarin de supermarkt is gevestigd zal optreden, en gegeven bovengenoemd uitgangspunt geen wezenlijke veranderingen mogen worden verwacht in de bezoekersstroom, gaan wij er gevoeglijk van uit dat er vanuit de gebruikelijke omgevingsaspecten voor het plangebied (ecologie, bodem, externe veiligheid, geluidhinder etc) geen (wettelijke) belemmeringen en/of specifieke randvoorwaarden voor het planvoornemen zijn.

Ook met betrekking tot het parkeren voorzien wij geen beletselen. Weliswaar zal bij een interne herindeling van het pand als een gevolg van de toename van de verkoopvloeroppervlakte (bij een uitvoering van de plannen voor een full service supermarkt) naar verwachting overdekte parkeerruimte komen te vervallen, maar dit betreft een relatief beperkt aantal plaatsen. Bovendien is het zo, dat er in de huidige situatie meer dan voldoende aanbod is aan parkeerplaatsen om de vraag –inclusief de piek- naar behoren op te vangen. Hiertoe worden onder andere extra parkeerplaatsen gehuurd van de eigenaar van het naastgelegen perceel. Met de Poiesz zijn wij dan ook van oordeel dat middels herinrichting van de beschikbare ruimte blijvend kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

Voorgesteld wordt om medewerking te geven aan het verzoek van Poiesz Sneek tot het vergroten van de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van een supermarkt tot een maximum van 1200m².

Conclusie: de ingekomen zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Regels:

- *In artikel 4 lid 4.4 **Specifieke gebruiksregels** wordt de in sub b genoemde omvang voor de toegestane verkoopvloeroppervlakte gewijzigd van 850m² in 1200m².*

c. Dijkgoed B.V., vastgoedbeheer Oudehaske.

Indiener begint met te zeggen dat hij van Poiesz Supermarkten B.V., huurder van zijn pand aan de Hasker Utgongen 1a en 1b te Oudehaske, bericht heeft ontvangen dat Poiesz voornemens is een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Oudehaske-Bedrijventerrein 2017. In deze zienswijze zal Poiesz ingaan op met name artikel 4.4 van de Specifieke gebruiksregels, waarin wordt gesteld dat de verkoopvloeroppervlakte (vvo) van de supermarkt niet meer dan 850m² zal bedragen.

Vervolgens somt hij op wat Poiesz hier voorstaat en dat zij niet voldoende uit de voeten kan met een vvo van 850m².

Hij geeft aan als verhuurder een bedrijfseconomisch belang te hebben bij het verhuren aan een stabiele huurder die voldoende toekomstperspectief in het gehuurde pand heeft. Hij stelt dat met het op deze wijze op slot zetten van de doorontwikkeling van de supermarkt een dergelijke toekomst als rendabel verhuurbaar object voor deze locatie uiterst onzeker maakt en daarmee voor hem ongewenst.

Hij is van mening dat de gemeente bij haar standpunt om niet meer vvo toe te staan dan 850m² (vanwege de aard en schaal van Oudehaske) volledig voorbij gaat aan het feit dat in de zomermaanden de toeristen die verblijven op de campings in Oudehaske ook bij deze full service supermarkt hun inkopen doen en dat moeten kunnen blijven doen. Volgens indiener kan dat alleen als de supermarkt zich zo kan blijven ontwikkelen dat zij aan de verwachtingen van ook déze consumenten kan blijven voldoen.

Dijkgoed B.V. is als ondernemer betrokken bij Oudehaske en de leefbaarheid van het dorp en is in dit kader van mening dat de consumenten uit het dorp –inclusief de zomergasten- zo weinig mogelijk argumenten moeten hebben om hun boodschappen elders te halen. Het op slot zetten van de Poiesz in het ontwerpbestemmingsplan is geen goede ontwikkeling voor het dorp en ook niet voor Dijkgoed B.V., aldus indiener, die daarom verzoekt om de supermarkt in het definitieve bestemmingsplan de ruimte te geven om zich toekomstbestendig te kunnen blijven ontwikkelen.

Reactie gemeente

Met deze zienswijze wordt de door de Poiesz ingediende zienswijze in feite bekrachtigd en ondersteund. Daarnaast is het belang van indiener helder. Voor ons standpunt op de zienswijze van de Poiesz (en de conclusie) verwijzen wij naar het gestelde onder zienswijze b dat wij hier herhaald en ingelast beschouwen. Met de door ons voorgestelde verhoging van de verkoopvloeroppervlakte en daarmee een toekomstbestendige supermarkt mogelijk te maken, komen wij impliciet ook tegemoet aan zowel het bedrijfseconomisch belang van indiener als dat van het dorp Oudehaske waar indiener over spreekt, zodat wij daar verder niet op ingaan.

Conclusie: de ingekomen zienswijze geeft aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan zoals in de conclusie ten aanzien van de zienswijze onder b is aangegeven.

d. Liander Infra N.V. Duiven.

Indiener constateert dat het gasdrukmeet- en regelstation gelegen aan de Appelhof 2b te Oudehaske een type B inrichting is in de zin van de Wet milieubeheer. Op dit station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit van toepassing. In het ontwerp is aan de grond waarop het gasdrukmeet- en regelstation is gevestigd, de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend. In de planregels is aangegeven dat nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het betreffende station wordt gevraagd om het station te koppelen aan de functieaanduiding "nutsvoorziening" op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour (genoemd in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit) aan te geven. Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een dergelijk station voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Liander verzoekt om het ontwerp zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan het beschreven voorstel.

Reactie gemeente

In het ontwerp zijn aan de gronden waarop het gasdrukmeet- en regelstation aan de Appelhof 2b te Oudehaske is gevestigd de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend. Indiener geeft terecht al aan, dat de planregels van deze bestemming aangeven dat ook nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Het toevoegen van een functieaanduiding "nutsvoorziening" op de verbeelding is derhalve alleen hierom al niet nodig, want zou daarmee enkel een signaleringsfunctie hebben hetgeen niet de functie is van een bestemmingsplan.

Bovendien is een dergelijke specifieke "inbestemming" evenmin zinvol omdat het oprichten van een gasdrukmeet- en regelstation ingevolge artikel 2, lid 18 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht een vergunningvrij bouwwerk is en daardoor niet aan het bestemmingsplan kan worden getoetst en er verder vanuit het bestemmingsplan ook geen nadere regels aan verbonden kunnen worden.

Er zal daarom geen functieaanduiding worden opgenomen op de verbeelding voor het betreffende station. De locatie van het station zelf is overigens wel zichtbaar op de verbeelding.

Voor wat betreft het verzoek om de veiligheidszone op de verbeelding aan te geven merken wij op dat dit geen wettelijk vereiste is. In deze situatie is er bijvoorbeeld geen sprake van een risicovolle inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Zoals Liander zelf al aangeeft, gelden voor het gasdrukmeet- en regelstation de afstanden voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten die zijn opgenomen in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit. Deze afstanden zijn onverkort van toepassing en gelden dus naast de regeling van het bestemmingsplan. Een dubbele regeling opnemen in het bestemmingsplan, bovenal om als signalering te fungeren, is dan ook niet noodzakelijk en bovendien ongewenst. Het bestemmingsplan voorziet hier in de planologische regeling voor gebruik en bouwen, de milieuwetgeving voorziet in een nadere invulling daarvan.

Hier kan nog aan worden toegevoegd dat de betreffende veiligheidszones (6 meter uit het station waar het buiten de inrichting gelegen kwetsbare objecten betreft en 4 meter als het gaat om beperkt kwetsbare objecten) vanuit het bestaande station gezien zodanig zijn gesitueerd dat hierbinnen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn gelegen.

Conclusie: de ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Wiersma Olie & Techniek B.V.

Indiener stelt dat het bedrijf naar aanleiding van zijn inspraakreactie nu een apart bouwvlak heeft gekregen in het ontwerpbestemmingsplan, maar dat dit bouwvlak daarbij strak om de bestaande situatie is gelegd. Hij geeft aan concrete uitbreidingsplannen te hebben en zou graag zien dat het bouwvlak wat ruimer om de bestaande bebouwing wordt gelegd zodat het mogelijk wordt om het huidige pand in westelijke richting uit te breiden.

Indiener heeft de beoogde uitbreiding schetsmatig op een tekening aangegeven en op verzoek van de gemeente naderhand een gedetailleerdere tekening overgelegd die bij de stukken is gevoegd.

Reactie gemeente

Het bouwvlak voor dit bedrijf, maar dat geldt in zijn algemeenheid voor de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven, is inderdaad vrij strak om de bestaande bebouwing gelegd. Voor de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven, geldt echter wel dat, in het kader van de bedrijfszekerheid en de toekomst van bedrijven, ruimte voor ontwikkeling mogelijk is (via afwijking, zie hieronder).

Tegen de door indiener voorgestane uitbreiding en –srichting bestaat vanuit stedenbouwkundig- en planologisch oogpunt geen bezwaar. Het bestemmingsplan biedt in artikel 4.3 onder a sowieso al de mogelijkheid dat gebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Weliswaar door middel van een via afwijking te verlenen omgevingsvergunning en mits wordt voldaan aan enkele criteria (zie hieronder), maar dat laat onverlet dat er niets op tegen is om in het geval van vrij konkrete uitbreidingsplannen deze direct te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij de afweging met betrekking tot het betreffende voornemen tot uitbreiding zijn overigens de onder 4.3 genoemde te overwegen milieusituatie, woonsituatie (de hinder van het betreffende bedrijf naar de woonomgeving mag niet toenemen) en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden uitdrukkelijk beoordeeld. Daarbij is geen enkel beletsel aangetroffen dat aan een medewerking aan dit plan in de weg zou kunnen staan.

Wij zien gelet op het bovenstaande dan ook voldoende aanleiding om voor het bedrijf in kwestie een vergroting van het bouwvlak toe te staan waarbinnen zij de beoogde uitbreiding tot realisatie zal kunnen brengen.

Conclusie: de ingekomen zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
Verbeelding:

- *Het voor het perceel Appelhof 7-9 op de verbeelding aangegeven bouwvlak over de breedte van het bestaande bouwvlak (23m) in westelijke richting te vergroten over een lengte van 15 meter.*

4 Ambtshalve wijziging

Bouwregels-afstand tot zijdelingse en achterperceelgrens

Vanuit een oogpunt van brandveiligheid en bereikbaarheid wordt er binnen de bestemming Bedrijventerrein in de bestemmingsplannen van de gemeente een minimale afstand van een gebouw of overkapping van 3,50 meter voorgeschreven ten opzichte van de zijdelingse en de achterperceelgrens. Voor dit bestemmingsplan is dat abusievelijk niet gebeurd. Met deze ambtshalve wijziging kan deze ommissie worden hersteld.

Voorgesteld wordt om in artikel 4 Bedrijventerrein onder 4.2 **Bouwregels** lid 4.2.1 een sublid d toe te voegen, alsmede in artikel 4.3 **Afwijken van de bouwregels** onder een nieuw te maken sub c een afwijking op deze regel mogelijk te maken, één en ander als volgt:

- 4.2.1 d. de afstand van een gebouw of overkapping ten opzichte van de zijdelingse en de achterperceelgrens zal ten minste 3,50m bedragen;

- 4.3. c het bepaalde in lid 4.2.1 onder d in die zin dat de afstand van een gebouw en/of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind tot 0 m, mits de bereikbaarheid voor hulpdiensten gegarandeerd blijft.

=====

Bijlage 1: Zienswijzen.