

RAADSVOORSTEL GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF

RAADSVERGADERING : 17 september 2013
NUMMER : B3
STATUS VOORSTEL : B
ONDERWERP : Bestemmingsplan "Bedrijventerreinen"
PORTEFEUILLEHOUDER / AMBTENAAR : S. de Boer / Tinka Wuite

BESLUIT RAAD : zie bijgevoegd raadsbesluit Paraaf griffier

Oosterwolde, 18 juli 2013

VOORSTEL

1. Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" overeenkomstig de beantwoording van de ingekomen zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Naast de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de dorpen worden ook de bestemmingsplannen voor de bestaande bedrijventerreinen geactualiseerd. Concreet gaat het om de bedrijventerreinen van Donkerbroek, Haulerwijk, Appelscha en Oosterwolde. Tevens worden de rioolwaterzuivering en de grasdrogerij nabij Oosterwolde in dit nieuwe plan opgenomen. Het nieuwe bestemmingsplan doet recht aan het indikken van de huidige planvoorraad omdat meerdere planologische regelingen door dit nieuwe plan worden vervangen.

Beoogd effect

Beschikken over een actueel bestemmingsplan voor de bestaande bedrijventerreinen van Donkerbroek, Appelscha, Haulerwijk en Oosterwolde, rioolwaterzuivering en grasdrogerij.

Argumenten

1.1. Wettelijke verplichting op grond van de Wro

Op grond van de nieuwe Wro moeten verouderde plannen die voor 1 juli 2003 vastgesteld zijn voor 1 juli 2013 geactualiseerd zijn. Wordt deze termijn niet gehaald dat mag de gemeente geen leges meer innen. Dit betekent een financieel risico. Omdat er op de bedrijventerreinen nog sprake is van ontwikkelingsmogelijkheden, wordt het financiële risico groter.

1.2 Voorgestelde beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 4 april 2013 tot en met 15 mei 2013 ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er is in deze periode 1 zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze is afkomstig van de provincie Fryslân. Van het Wetterskip Fryslân is inmiddels een positief wateradvies ontvangen. Aan de hand van dit advies van het Wetterskip wordt geadviseerd om een persleiding in Donkerbroek en Oosterwolde nader op de kaart aan te geven en dit tevens in de bestemmingsplanregels nader te regelen.

De zienswijze

Reeds bij het voorontwerpplan heeft de provincie al een zogenaamde overlegreactie op het nieuwe plan gegeven. Deze overlegreactie is vervolgens verwerkt in het uiteindelijke ontwerpplan. Blijkbaar was de wijze van verwerking van de opmerkingen nog niet helemaal afdoende voor de provincie. Op een aantal onderdelen vraagt de provincie nog een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze onderdelen zijn: bestemming bedrijventerrein bij recht, de categorieën van bedrijven, lokaal gebonden bedrijven, kavelomvang en archeologie.

1. Bedrijventerrein bij recht

Reclamant stelt dat de gemeente aangeeft dat er voor alle bedrijfspercelen van het bedrijventerrein Haulerwijk een wijzigingsplan is vastgesteld, en dat alle gronden binnen dit gebied dan ook bij recht zijn bestemd. De reclamant is echter van mening dat het plan dat door de gemeente bedoeld wordt, 'wijzigingsplan Bedrijventerrein Haulerwijk, Turfsteker noordzijde (2008)', slechts betrekking heeft op twee percelen. Volgens reclamant is er voor de overige onbebouwde percelen geen wijzigingsplan vastgesteld, en dient de bestemming die nu bij recht is toegekend te worden omgezet in een wijzigingsbevoegdheid.

1. Reactie gemeente

Dit klopt, het betreft de huidige locatie van de firma Bolk. In 2010 is het bedrijf op de oude locatie door brand verwoest en moest snel op zoek worden gegaan naar een nieuwe locatie. Dit is uiteindelijk in overleg met provincie de huidige locatie aan de Turfsteker geworden. Er is omwille van de tijd toen geen wijzigingsplan opgesteld. Bedrijf zit er feitelijk nu al dus kan er bij recht een bedrijfsbestemming gelegd worden. Ten aanzien van het tussenperceeltje op de Turfsteker is bij recht een bedrijfsbestemming gelegd, omdat er voor dit perceel een koper is.

Hoewel formeel alles nog niet rond is zit dit er wel op korte termijn aan te komen. Daarom is nu alvast een bedrijfsbestemming bij recht gelegd enerzijds omdat het gaat om een klein tussenperceeltje dat binnenkort wordt ingevuld anderzijds om te voorkomen dat na vaststelling van het nieuwe plan direct daarop volgend alweer een bestemmingsplanprocedure gevoerd moet worden.

2. Categorieën van bedrijven

Conform het bepaalde in artikel 5.2.3 Verordening Romte zijn in overige kernen alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, wat ook als zodanig in de vigerende wijzigingsplannen voor Donkerbroek is opgenomen. De reclamant verzoekt in de wijzigingsbevoegdheid van het onderhavige plan een criterium op te nemen dat slechts categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan, maar dat hiervan kan worden afgeweken, mits is onderbouwd dat aard en schaal van de functie aansluiten bij aard en schaal van de kern, zodat kan worden voldaan aan artikel 5.2.4 van de Verordening Romte.

2. Reactie gemeente

Met de wijzigingsbevoegdheid voor Haulerwijk kunnen bedrijven tot en met categorie 3.2 mogelijk worden gemaakt. Het bedrijventerrein kent al hogere categorieën dan 2. Er zijn verschillende zware bedrijven gevestigd. Daarnaast is de afstand tot woningen buiten het bedrijventerrein zo groot (minimaal 200 meter) dat ook vanuit het aspect milieuzonering de hogere categorie kan worden gemotiveerd. Het opnemen van de hogere categorieën in de wijzigingsbevoegdheid zal in de toelichting van het bestemmingsplan nader worden gemotiveerd, zodat voldaan wordt aan de eisen die de Verordening Romte hieraan stelt.

3. Lokale gebonden bedrijvigheid

Reclamant verzoekt overeenkomstig de regeling zoals die in ieder geval in het moederplan voor Donkerbroek is opgenomen, in onderhavig plan als criterium op te nemen dat het moet gaan om lokaal gebonden bedrijven.

3. Reactie gemeente

Het bestemmingsplan wordt conform dit onderdeel van de zienswijze aangepast.

4. Kavelomvang

Reclamant verzoekt om conform het bepaalde in artikel 5.2.3 Verordening Romte, een bepaling op te nemen met betrekking tot de maximale kavelgrootte (maximaal 2500 m²). Hiervan kan worden afgeweken, mits onderbouwd wordt dat aard en schaal van de functie aansluiten bij aard en schaal van de kern, zodat kan worden voldaan aan artikel 5.2.4 van de Verordening Romte. Zonder genoemd criterium zijn in Haulerwijk op dit moment grotere kavels mogelijk.

4. Reactie gemeente

Het bestemmingsplan wordt conform dit onderdeel van de zienswijze aangepast.

5. Archeologie

Reclamant verzoekt bij de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Bedrijventerrein archeologisch onderzoek als criterium op te nemen.

5. Reactie gemeente

Het bestemmingsplan wordt conform dit onderdeel van de zienswijze aangepast.

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld om nog een aantal (ondergeschikte) ambtshalve wijzigingen door te voeren. In onderstaande tabel zijn deze wijzigingen nader opgesomd.

| | | | Ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen | Voor te stellen wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan |
|---|-------------------------------|---|--|---|
| | Regels | | | |
| 1 | Artikel 1 | | | |
| | | 1.9 | Definitie Bed en Brochje niet volledig | Definitie aanpassen |
| | | 1.13 | Definitie bijbehorende bouwwerken niet volledig | Definitie aanpassen |
| 2 | | 1.14 | Definitie perifere detailhandel onduidelijk | Definitie verduidelijken |
| 3 | Artikel 3 | 3.4 onder a en b | Voorwaarden toepassen wijzigingsbevoegdheid onvolledig | Voorwaarden aanpassen naar aanleiding van zienswijzen van de Provincie |
| 3 | Artikel 4, 5, 8, 10, 12 en 18 | 4.2.3, 5.2.4, 8.2.2, 10.2.3, 12.2, 18.2.3 | Toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken onder a2 was qua aantal categorieën niet volledig | Volledig maken |
| 4 | Artikel 5 | 5.1 onder g | Bestemmingsomschrijving perifere detailhandel niet duidelijk | Bestemmingsomschrijving aanpassen en verduidelijken |
| | Artikel 5 | 5.1 | Binnen bestemming Bedrijventerrein onterecht aanduidingen onder f, p en u opgenomen | Aanduidingen onder f, p en u laten vervallen |
| | Artikel 5 | 5.5 onder c | Opsomming niet volledig | Opsomming aanpassen in relatie tot dhp A en B |
| | Artikel 5 | 5.6.1. onder g2 | Voorwaarde netto vloeroppervlak 1500 m2 opgenomen | Voorwaarde laten vervallen |
| | Artikel 9 | 9.1 onder c | In bestemming was te behouden zandpad niet geregeld | Zandpad opnemen in bestemming Groen |
| | Artikel 14 | 14.1 onder c | In bestemming verkeer geen aanduiding busstation genomen | In bestemming Verkeer aanduiding busstation opnemen |
| | Artikel 16 | 16.1 onder c | In bestemming Verkeer-Verblijf aanduiding busstation opgenomen | Aanduiding laten vervallen en opnemen in bestemming Verkeer |
| | Artikel 18 | 18.8 onder a | Wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een woning | Wijzigingsbevoegdheid laten vervallen en bij recht een extra woning toestaan (was bestaand recht o.g.v. het vorige bestemmingsplan) |
| 5 | Artikel 20 | | Geen dubbelbestemming leiding-riool opgenomen | Dubbelbestemming leiding-riool opnemen |
| 6 | Verbeelding | | | |
| | | | Ontbreken van aanduiding dhp A en B op de bestaande dhp- lokaties | Aanduiding dhp A en B op bestaande dhp-lokaties alsnog toevoegen |
| | | | Ontbreken aanduiding persleiding Donkerbroek en Oosterwolde | Aanduiding persleiding op verbeelding van Donkerbroek en Oosterwolde toevoegen |
| | | | Wijzigingsbevoegdheid t.a.v.perceel Snellingerdijk 35a te Oosterwolde | Wijzigingsbevoegdheid (arcering) laten vervallen |

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | | | Aanduiding "groen" op 2 kavels achter Mulder te Haulerwijk | Oude planaanduiding weer opnemen: agrarische bestemming met wijzigingsbevoegdheid |
|--|--|--|--|---|

1.3 Hogere grenswaarden procedure wordt gelijktijdig gevoerd.

Voor een aantal woningen, gelegen op het bedrijventerrein Venekoten moet een hogere grenswaardenprocedure voor industrielawaai worden gevoerd. Tevens moest voor een aantal woningen gelegen aan de Venekoterweg een hogere grenswaardenprocedure ten gevolge van wegverkeerslawaaï gevoerd worden

Deze procedure is gelijktijdig gevoerd met het ontwerpbestemmingsplan. Tegen de ontwerpbesluiten hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft inmiddels de definitieve besluiten hogere grenswaarden ongewijzigd vastgesteld.

2.1 Geen exploitatieplan nodig

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden omdat het een grotendeels conserverend bestemmingsplan betreft dat de bestaande planologische situatie voor opnieuw een periode van 10 jaar vastlegt.

Kanttekeningen /alternatieven

In bovenstaande tabel wordt voorgesteld om het ontwerpplan op een aantal onderdelen gewijzigd vast te stellen. Eén van die aanpassingen betreft het vervallen van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-afvalscheiding" binnen de bestemming Bedrijventerrein. Het betreft hier de locatie van de firma Oenema.

Op grond van de fysieke inventarisatie is deze aanduiding destijds in het ontwerpplan opgenomen echter bij nader onderzoek is gebleken dat de afvalactiviteiten planologisch strijdig waren en nog steeds zijn. Door deze activiteit in het bestemmingsplan specifiek aan te duiden zou dit hiermee een legale activiteit worden. Vanuit planologisch opzicht is dit een onwenselijke ontwikkeling vanwege onder andere de wettelijk in acht te nemen afstanden tot de nabij gelegen woningen. Bovendien zou bij legalisering van de afvalactiviteiten (valt onder een categorie 4 bedrijf) het planologisch mogelijk worden gemaakt dat zich op betreffende locatie in de toekomst mogelijk andere zware bedrijven zouden kunnen vestigen.

Recent heeft de firma Oenema een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor uitbreiding van onder andere de afvalactiviteiten. Deze vergunning zou wegens strijd met het oude bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan, naar verwachting geweigerd moeten worden.

Financiële toelichting

Ten behoeve van het actualiseringsproject zijn reeds financiële middelen beschikbaar gesteld.

Publicatie

Publicatie vastgesteld plan in de NOS/Griffioen, Staatscourant en op de gemeentelijke website. Tevens zal het plan voor digitale raadpleging op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl worden geplaatst.

Uitvoering

Het vastgestelde plan wordt nogmaals voor een periode van zes weken ter inzage gelegd waarbij aan belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

a. Planning

b. Communicatie

c. Evaluatie/controle

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,


, secretaris


, burgemeester

A. Ter inzage liggende stukken

- a. Bestemmingsplan "Bedrijventerrein"
Zienswijze provincie en wateradvies Wetterskip

B. Vertrouwelijke stukken

- a. Geen



gemeente

ooststellingwerf

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr. B3

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2013;

gelet op artikel 3.8 van Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen", overeenkomstig de beantwoording van de ingekomen zienswijze en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 17 september 2013.

 , griffier.

 , voorzitter.