

Reactienota Overleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Bakhuizen 2016 December 2016

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Bakhuizen 2016” heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van de gemeente De Fryske Marren met ingang van 7 oktober 2016 tot en met 17 november 2016 voor iedereen ter inzage gelegen bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure, het servicepunt Balk (Dubbelstraat 1) en het servicepunt te Lemmer (Vissersburen 88). Daarnaast was het voorontwerpbestemmingsplan (digitaal) te raadplegen via de gemeentelijke website www.defryskemarren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie kenbaar te maken. Van de terinzagelegging is vooraf (i.c. op 6 oktober) een openbare kennisgeving gedaan -via de website www.officielebekendmakingen.nl- in het Gemeenteblad en de Staatscourant.

Gedurende de periode van terinzagelegging is tevens het overleg met de maatschappelijke instanties ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd. Het plan is hiertoe op 6 oktober 2016 per mail onder de aandacht van de diverse instanties gebracht met het verzoek om binnen zes weken te reageren.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn bij de gemeente De Fryske Marren drie inspraak- en drie overlegreacties (hierna: reacties) binnengekomen. Alle reacties zijn schriftelijk ingediend. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft geen aanleiding gegeven om in het ontwerp ambtshalve aanpassingen aan te brengen.

1.2 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de ontvangen reacties van de overlegpartners behandeld. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ingekomen inspraakreacties. Middels een samenvatting en beantwoording wordt nader op de ingekomen reacties ingegaan. Bij iedere behandelde reactie wordt met een conclusie zichtbaar gemaakt of de reactie aanleiding heeft gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. De nota maakt onderdeel uit van het besluit van het college over het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan en wordt als bijlage bij de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen. Alle ontvangen overleg- en inspraakreacties zijn tot slot als bijlage bij deze reactienota gevoegd.

2. OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de vaste overleg- en adviespartners. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provinsje Fryslân;
2. Wetterskip Fryslân;
3. Gasunie.

2.1 Provinsje Fryslân

Samenvatting van de reactie:

De Provinsje geeft aan dat de provinciale belangen op een juiste wijze in het plan zijn verwerkt. Het plan geeft dan ook geen aanleiding tot opmerkingen.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt de reactie van de provincie voor kennisgeving aan.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2 Wetterskip Fryslân

Samenvatting van de reactie:

Het plan is overwegend conserverend van aard en maakt geen (grootschalige) nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Om bij toekomstige ontwikkelingen toch te kunnen adviseren over de waterhuishouding, verzoekt het Wetterskip om in de Regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Deze voorwaardelijke verplichting moet er in voorzien dat bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m² in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² in landelijk gebied, de initiatiefnemer contact opneemt met het Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Dit om afspraken te maken over de waterhuishouding, bijvoorbeeld over compensatie van verhard oppervlak, maar ook over objecten van Wetterskip Fryslân zoals hoofdwatgangen, rioolwaterpersleidingen en waterkeringen die in of langs het plangebied liggen.

Verder verzoekt het Wetterskip om in de waterparagraaf een passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Op basis van de Keur van Wetterskip Fryslân is het onder meer verboden zonder watervergunning van het bestuur, neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² in landelijk gebied onverharde grond bebouwd of verhard wordt.

In het plangebied liggen diverse objecten en spelen diverse belangen van Wetterskip Fryslân. Dit gaat onder andere om keringen (regionale waterkering), hoofdwatgangen, schouwwatgangen, en leidingen, waaronder rioolwaterpersleidingen naar het ook in het plangebied aanwezige rioolgemaal. De objecten en belangen hoeven niet terug te komen op de Verbeelding en in de Regels. Maar de bestemmingen die de gronden krijgen waar deze objecten en belangen in liggen mogen de functie van de objecten en belangen niet uitsluiten. Zo moet bijvoorbeeld de bestemming van de gronden waar een hoofdwatgang ligt de functie Water mogelijk maken.

In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee rekening moet worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen vanuit het aspect water. De Leidraad Watertoets is te raadplegen op de website: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets.

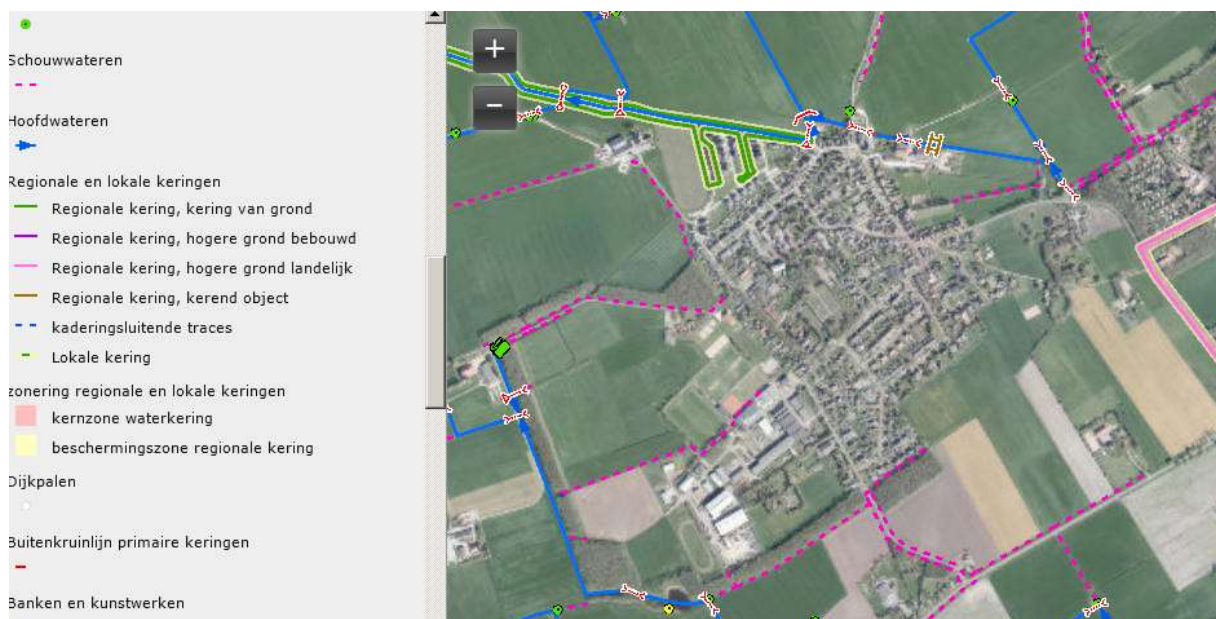
Wetterskip Fryslân gaat er van uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en worden meegenomen in de verdere planvorming. In dat geval ziet zij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren en geeft zij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is daarmee wat het Wetterskip betreft afgerond.

Reactie gemeente:

Zodra er ontwikkelingen in het plan zijn die een relatie met het watersysteem hebben, haakt het Wetterskip via de WABO-procedure aan bij de vergunningverlening. Het Wetterskip wordt daarmee in alle gevallen op de hoogte gehouden van eventuele essentiële wijzigingen in het plan.

Het waterkerend aspect speelt binnen de bestemmingen Agrarisch – Cultuurgrond, Verkeer, Wonen – 2 en Groen. Binnen die bestemmingen zal de waterkerende functie binnen de bestemming worden opgenomen, zodat de functie daarmee deel van de gronden uitmaakt. Via de watervergunning vervolgens zijn de belangen van de waterkering voldoende gewaarborgd.

Uit de kaart blijkt dat in het plangebied één hoofdwaterring (voor de helft tot hart sloot) en enkele schouwwateren aanwezig zijn. De hoofdwaterring is als Water bestemd. De schouwwateren zijn niet als Water bestemd, maar de wateren vallen binnen bestemmingen waar sloten/water is toegelaten. De belangen van het Wetterskip zijn hiermee voldoende gewaarborgd.



Figuur 1 Wateraspecten Wetterskip Fryslân

Door het plangebied loopt een rioolpersleiding die in een eerder bestemmingsplan al als zodanig was voorzien van een dubbelbestemming. Die hoofdleiding is opnieuw met een dubbelbestemming in dit plan opgenomen. Het rioolgemaal ligt binnen de verkeersbestemming en de dubbelbestemming voor de rioolpersleiding. Binnen de verkeersbestemming zijn nutsvoorzieningen toegelaten. Het bestemmingsplan biedt binnen de 30 m zone geen nieuwe ontwikkelingen. De overige leidingstroken die van en naar het gemaal leiden vallen binnen bestemmingen waarbinnen nutsvoorzieningen zijn toegelaten. De leidingstroken hoeven volgens Wetterskip niet geregeld te worden, zolang ze maar zijn toegelaten. Dat is het geval. De belangen van het Wetterskip zijn daarmee voldoende gewaarborgd.

Tenslotte zij vermeld dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft dat overwegend een nieuwe regeling biedt voor een (planologisch) bestaand gebied. De aspecten in relatie tot de waterhuishouding en de

rioolpersleidingen zijn op een goede wijze bestemd, zodat de belangen voldoende zijn gewaarborgd. Indien er in de toekomst sprake is van een nieuwe ontwikkeling dan wordt deze door middel van een zelfstandige watertoetsprocedure overlegd met Wetterskip Fryslân en wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de belangen van het Wetterskip.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen op de volgende onderdelen:

- *Het wateradvies en de reactie van het Wetterskip wordt in de toelichting op het bestemmingsplan verwerkt;*
- *Binnen de bestemmingen Agrarisch – Cultuurgrond, Verkeer, Wonen – 2 en Groen wordt in de bestemmingsomschrijving de waterkerende functie toegevoegd.*

2.3 Gasunie

Samenvatting van de reactie:

Het plan is door de Gasunie getoetst en gebleken is daarbij dat het plan ruim buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding ligt. Er is dan ook geen aanleiding om een reactie te plaatsen.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt de reactie van de Gasunie voor kennisgeving aan.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. INSPRAAK

In het kader van de inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er zijn 3 inspraakreacties ontvangen. In dit hoofdstuk vatten we de reacties samen. Voor een volledig inzicht in de inspraakreacties wordt verwezen naar de bijlage. Onderstaand geven we ons standpunt over de reacties. Ons standpunt is cursief weergegeven. In de conclusie geven we aan of er aanleiding is voor het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1. Inspreker, Feartswâl 9 te Bakhuizen

Samenvatting van de inspraakreactie:

In het plangebied ligt omgeven door de Feartswâl, de Havenstraat en de Lange Baan een perceel grond dat behoort bij de Feartswâl 9, maar dat in het bestemmingsplan als agrarisch is aangemerkt. Het is inspreker niet duidelijk waar dit op is gebaseerd. Volgens hem is het hele gebied bij de planvorming in 2000 en de uitbreiding in 2005 als woonbestemming aangeduid, behalve het voornoemde stukje tuin dat kadastraal bekend is onder nr 3351, 3579 sectie F. In het kader van het harmoniseren verzoekt inspreker om dit vreemde stukje “landbouwgrond” in overeenstemming te brengen met de omgeving en te bestemmen als “wonen”.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan Bakhuizen – Uitbreiding dat in 2006 is vastgesteld en dat op dit moment nog steeds van kracht is, hebben de gronden een agrarische bestemming. Gezien de ligging van dit perceel in een overwegende woonomgeving en de feitelijke situatie is er niets op tegen om de gronden deel uit te laten maken van de woonbestemming. Een gebruik in relatie tot het wonen is meer voorstelbaar dan een gebruik gericht op een agrarische functie.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- *De gronden voorzien van de bestemming Agrarisch – Cultuurgrond achter Feartswâl 9 worden voorzien van de bestemming Wonen – 1.*

3.2. Insprekers, J. Nagelhoutlaan 20 te Bakhuizen

De inspraakreactie ziet op het woonperceel St. Odulphusstraat 34. Insprekers hebben een verbouwplan dat niet past binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan. De daarin opgenomen goothoogte is niet in overeenstemming met de bestaande goothoogte en voorziet niet in de gewenste goothoogte. Insprekers wensen een vrije hoogte op de tweede verdieping. Insprekers verzoeken om een Wonen – 2 bestemming dan wel dat de bestaande goothoogte wordt vastgelegd met een afwijkingmogelijkheid van 10%. Met die 10% afwijking zou het verbouwplan gerealiseerd kunnen worden.

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan Bakhuizen 2000 is het woonperceel bestemd voor ‘Woondoeleinden’ met een bouwklasse A, wat een goothoogte inhoudt van maximaal 4,00 m. Door de samenvoeging van drie gemeenten naar de gemeente De Fryske Marren heeft er een harmonisatie van regelgeving plaatsgehad. Dat heeft geleid tot meerdere woonbestemmingen in een handboek waarvoor met name het verschil in bouwlagen bepalend is. Wonen – 1 is een woonhuis in één bouwlaag met kap met een goothoogte van ten hoogste 3,50 m en Wonen – 2 is een woonhuis in twee bouwlagen met kap met een goothoogte van ten hoogste 6,50 m.

Op basis van de inventarisatie en het geldende bestemmingsplan is er in het voorontwerpbestemmingsplan van de geldende bouwklasse A uitgegaan, om reden waarvan er geen mogelijkheid is gecreëerd om hier alsnog twee bouwlagen met kap toe te laten. Op het moment dat een bestaande goothoogte daar niet binnen valt, geldt de algemene bouwregel van de bestaande goothoogte.

Gelezen de inspraakreactie en gezien aangrenzende percelen waar woonhuizen in twee bouwlagen met kap staan (in geldend bestemmingsplan bouwklasse C met een goothoogte van ten hoogste 6,00 m) en de solitaire, naar achteren gesitueerde ligging van het woonhuis, is er geen bezwaar om ook dit woonhuis te voorzien van de bestemming ‘Wonen – 2’. Daarmee wordt aan de inspraakreactie tegemoet gekomen en kunnen insprekers het verbouwplan realiseren.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- *De gronden van het perceel St. Odulphusstraat 34 worden voorzien van de bestemming Wonen – 2.*

3.3. Inspreker Koninklijke Metaalunie, namens Straal & Coating Bakhuizen, De Burde 17 te Bakhuizen

Inspreker constateert drie tekortkomingen in de regels met betrekking tot het bedrijf Straal en Coating Bakhuizen BV op het perceel De Burde 17. In de eerste plaats gaat dat om de toegekende milieucategorie 3.2. Op grond van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering moet het bedrijf volgens inspreker worden aangemerkt als een categorie 4.2. bedrijf. Het bedrijf is juist vanwege de benodigde ontwikkelingsruimte verplaatst. De benodigde vergunningen zijn telkens verleend, zodat de afstand tot woonpercelen voldoende mag worden geacht. Daarbij moeten ook de coatingactiviteiten aan de functieomschrijving van het bedrijf worden toegevoegd.

Daarnaast zijn de bouwregels te beperkt vastgelegd. Er is al meer dan 40% van het bouwvlak bebouwd en ook zijn er gebouwen aanwezig met een bouwhoogte van 12 m. De aanwezige bebouwing moet worden toegestaan zonder dat daarvoor aanvullende vergunningen nodig zijn.

Tot slot verzoekt inspreker om de vergroting van het bebouwingspercentage van 60% te verruimen naar 80%. De geboden ontwikkelingsruimte naar 60% is te beperkend en gebonden aan een te uitvoerige en ondoorzichtige toetsing. Inspreker dringt er op aan gemaakte afspraken te respecteren en geen (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein toe te laten.

Reactie gemeente:

De omschrijving van het bedrijf binnen de gegeven bestemming zal worden afgestemd op de feitelijke situatie. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreactie. Voor wat betreft de milieucategorie is er voor het bedrijf van inspreker geen maximum vastgelegd. De bestemming ziet ter plaatse van De Burde 17 op het toelaten van maximaal 3.2. bedrijven en specifiek het bedrijf van inspreker. Het bedrijf wordt daarmee niet door middel van een milieucategorie beperkt in omvang, maar wel voor wat betreft de omschrijving die er aan is gegeven en het gegeven dat er geen sprake mag zijn van een risicovolle inrichting of een geluidszoneringsplichtige inrichting. Dat betekent dat de ontwikkeling van het bedrijf plaats moet vinden binnen de gegeven beschrijving en dat als het bedrijf zou stoppen, er alleen eenzelfde bedrijf terug mag komen, dan wel een bedrijf met een milieucategorie 3.2. of minder. De gemeente wil hiermee voorkomen dat er generiek ieder denkbaar bedrijf in milieucategorie 4.2. gevestigd zou kunnen worden.

Het bouwvlak binnen de bestemming ligt vrijwel om het gehele bedrijventerrein heen. De 40% moet worden berekend aan de hand van een bouwperceel en niet van het bouwvlak. Een bouwperceel is een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Ieder bedrijf heeft een eigen bouwperceel dat veelal samenvalt met de eigendommen die het heeft op het bedrijventerrein. Inspreker heeft aan De Burde 17 ca. 17.000 m² grond in gebruik ten behoeve van de bedrijfsvoering. Hiervan is ca. 4.500 m² bebouwd. Dat is nog geen 40% van het totale bouwperceel. Overigens is gebleken dat in andere gevallen op het bedrijventerrein wel meer dan 40% van bouwpercelen is bebouwd. Op basis van de regels in artikel 26, lid 26.1. gelden in die gevallen de bestaande hogere percentages waarmee de bouwpercelen zijn bebouwd. In andere bestemmingsplannen binnen de gemeente wordt een percentage van 60% bij recht aangehouden. Dat percentage is hier na afwijking mogelijk. Om te voorkomen dat er onnodige procedures doorlopen moeten worden, wordt bij recht het percentage verhoogd naar 60% en vervalt de afwijking. De gemeente ziet geen aanleiding om een verdere verruiming tot 80% toe te laten. Bestaande afwijkingen waarbij sprake is van een bebouwde situatie van meer dan 60% van het bouwperceel vallen onder artikel 26, lid 26.1. Voor inspreker biedt het plan daarmee, gezien de huidige situatie, ruime mogelijkheden voor uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zonder dat daarvoor een afwijkingsprocedure hoeft te worden doorlopen.

De bouw- en goothoogte zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Afwijkende hoogtes zijn, behalve in geval van inspreker, op het bedrijventerrein tot dusver niet toegelaten. In geval bij inspreker sprake is van bebouwing met afwijkende hoogtes, dan geldt ook daarvoor de regeling voor bestaande maatvoeringen in artikel 26, lid 26.1. De gemeente ziet geen aanleiding om de generieke bouwregels voor het bedrijventerrein aan te passen. De specifieke hoogtes in het geval van inspreker zijn voldoende met artikel 26, lid 26.1. ondervangen. Daarvoor hoeven niet opnieuw vergunningen te worden verleend.

De bestemming laat geen nieuwe bedrijfswoningen toe. Alleen de bestaande, op het bedrijventerrein aanwezige bedrijfswoningen zijn bestemd. Daarmee is de bestaande situatie recht gedaan en vindt er verder geen toename van het aantal bedrijfswoningen plaats.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- *Het bebouwingspercentage in artikel 7, lid 7.2., sublid 7.2.1. wordt gewijzigd in 60%;*
- *De afwijking in artikel 7, lid 7.3., sublid 7.3.1. onder a komt te vervallen;*
- *Het gestelde in artikel 7, lid 7.1. onder a.3. komt te vervallen en wordt vervangen door:*

- *een metaalbewerkings- coating- en straalbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerkings-, coating- en straalbedrijf'. Het renvooi op de verbeelding wordt eveneens als zodanig aangepast.*

===

GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontv. 20 OKT. 2016	Ro
Nr.	

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm Leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente De Fryske Marren
Postbus 101
8500 AC JOURE

Leeuwarden, 18 oktober 2016
Verzonden, **19 OKT. 2016**

Ons kenmerk : 01362699
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : G. van der Wielen-Berg / (058) 292 57 78 of g.vanderwielen@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan Bakhuisen 2016 (actualisatie)

Geacht college,

Op 6 oktober 2016 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt.

Het plan geeft voor het overige geen aanleiding tot opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



Mw. drs. C.T. de Vries
Wvd. Hoofd Team Ruimte
Afdeling Stêd & Plattelân

provinsje fryslân

Van: Koopman T.A. [mailto:T.A.Koopman@gasunie.nl]
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2016 9:48
Aan: Ale Overwijk
Onderwerp: RE: Voorontwerpbestemmingsplan Bakhuizen 2016

Geachte heer Overwijk,

Bedankt voor het toesturen van het voorontwerpbestemmingsplan Bakhuizen 2016.

Wij hebben het plan getoetst en het plan blijkt ruim buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtstbijzijnde leiding te liggen.

Wij zien dan ook geen aanleiding om een reactie te plaatsen. Wij wensen u succes met de verdere planvorming/uitvoering.

Met vriendelijke groet,

Thiadmar Koopman
Adviseur Omgevingsmanagement Juridische Zaken

E: T.A.Koopman@gasunie.nl
M: +31 6 1100 5879
I: www.gasunietransportservices.com

Gasunie Transport Services B.V.
Operations Projects Omgevingsmanagement Oost
Postbus 181
9700 AD Groningen
Concourslaan 17

Geachte heer Overwijk,

Op 6 oktober 2016 ontvingen wij de bekendmaking van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Bakhuizen 2016 (Actualisatie). Deze e-mail vormt de reactie van Wetterskip Fryslân en daarmee het wateradvies voor het hierboven genoemde plan.

Op dit plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing. Redenen hiervoor zijn de ligging van een rioolwaterpersleiding, een regionale kering en een hoofdwaterring in het plangebied.

Het vastleggen van de bestaande situatie

Het bestemmingsplan Bakhuizen 2016 is overwegend conserverend van aard. Er worden geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het uitgangspunt is dat de bestaande (planologische en/of vergunde) situatie wordt vastgelegd en dat waar mogelijk wordt aangesloten bij de geldende planologische regelingen.

Om bij toekomstige ontwikkelingen toch te kunnen adviseren over de waterhuishouding verzoeken wij u om in de Regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Deze voorwaardelijke verplichting moet er in voorzien dat bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m² in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² in landelijk gebied, de initiatiefnemer contact opneemt met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Dit om afspraken te maken over de waterhuishouding, bijvoorbeeld over compensatie van verhard oppervlak, maar ook over objecten van Wetterskip Fryslân zoals hoofdwaterringen, rioolwaterpersleidingen en waterkeringen die in of langs het plangebied liggen.

Verder willen wij u verzoeken om in de waterparagraaf een passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Op basis van de Keur van Wetterskip Fryslân is het onder meer verboden zonder watervergunning van het bestuur, neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² in landelijk gebied onverharde grond bebouwd of verhard wordt.

Objecten en belangen van Wetterskip Fryslân

In het plangebied liggen diverse objecten en spelen diverse belangen van Wetterskip Fryslân. Dit gaat onder andere om keringen, hoofdwaterringen en leidingen. De objecten en belangen hoeven niet terug te komen op de Verbeelding en in de Regels. Maar de bestemmingen die de gronden krijgen waar deze objecten en belangen in liggen mogen de functie van de objecten en belangen niet uitsluiten. Zo moet bijvoorbeeld de bestemming van de gronden waar een hoofdwaterring ligt de functie Water mogelijk maken. Hieronder volgt een beschrijving van de objecten in het plangebied.

Regionale waterkering

De regionale waterkering beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De regionale waterkering heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. De kerende werking moet u te allen tijde handhaven. Langs de regionale waterkering ligt een beschermingszone van 5 meter. Deze beschermingszone is nodig voor het beheer en onderhoud aan en bescherming van de waterkering. Het is niet toegestaan om werken uit te voeren aan de waterkering of in de beschermingszone. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de beschermingszone van de regionale waterkering is een watervergunning nodig. Meer informatie over de watervergunning staat onder *Waterwet* in deze e-mail.

Hoofdwaterringen, schouwwatergangen en overig oppervlaktewater

De hoofdwaterringen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watergangen is aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. Deze zone dient obstakelvrij te blijven en er mag dan ook niet worden gebouwd in dit gebied.

Naast de hoofdwaterringen zijn er ook schouwwatergangen en overige wateren. Het bestemmingsplan moet al het bestaande oppervlaktewater in het plangebied planologisch mogelijk maken.

Waar de hoofdwatgangen en schouwwatgangen liggen is terug te vinden op de internetpagina van Wetterskip Fryslân, www.wetterskipfryslan.nl/leggerkaart.

Rioolwaterpersleidingen en rioolgemaal

In het plangebied ligt een rioolgemaal. Rond rioolgemaal ligt een geurcontour van 30 meter om overlast te voorkomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet u rekening houden met de geurcontour rond de rioolgemaal.

Er liggen rioolwaterpersleidingen naar de rioolgemaal. Wetterskip Fryslân heeft beperkt recht van opstal ter plaatse van de rioolwaterpersleidingen. Dit houdt o.a. in dat aan een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijden van de persleiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) beperkingen gelden voor het grondgebruik. Er mogen o.a. geen vaste verharding en diep wortelende beplanting worden aangelegd boven de genoemde strook. Bebouwing is hier ook niet toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient u hier rekening mee te houden. Het is daarom aan te bevelen de watertoets in een zo vroeg mogelijk stadium te doorlopen.

De ligging van de rioolwaterpersleidingen en rioolgemaal kunt u niet online raadplegen. U hoeft deze niet op te nemen in de Regels en op de Verbeelding.

Leidraad Watertoets

In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee rekening moet worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen vanuit het aspect water. De Leidraad Watertoets is te raadplegen op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets.

Vervolg

Waterwet

Voor alle activiteiten in en nabij het watersysteem, waaronder het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het aanbrengen van een wijziging in het watersysteem, dient u een vergunning aan te vragen of een melding te doen bij Wetterskip Fryslân. Op onze website (www.wetterskipfryslan.nl) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. De aanvraag voor een watervergunning of de melding kunt u ook gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag indienen via het omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

Procesafspraken

Wij gaan er van uit dat u de in deze watertoets vermelde adviezen opvolgt en meeneemt in de verdere planvorming. Wanneer u de vermelde adviezen opvolgt zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

Mocht u vragen hebben over het wateradvies of wilt u verder overleggen over het plan, dan kunt u contact opnemen met mevrouw A.J. van Strien van Wetterskip Fryslân. De in deze e-mail genoemde afdelingen en personen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,

drs. R. Smit,
Manager Cluster Plannen.

Wetterskip Fryslân T 058 – 292 2222 2 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden | www.wetterskipfryslan.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

College van B&W van de gemeente
De Fryske Marren
Postbus 101
8500 AC Joure

GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontv. 20 OKT. 2016	RO
Nr.	

Datum: 19 oktober 2016

Onderwerp: inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Bakhuizen 2016

Geacht college.

In het bestemmingsgebied omgeven door de Feartswâl, de Havenstraat en de Lange Baan ligt een perceel grond, behorende tot de Feartswâl huisnummer 9 dat in het bestemmingsplan als agrarisch wordt aangemerkt. Waar dit op is gebaseerd is geheel onduidelijk.

Het hele gebied is bij de planvorming in 2000 en de uitbreiding 2005 als woonbestemming aangemerkt behalve het voornoemde stukje tuin dat kadastraal bekend is onder nr 3351, 3579 sectie F. (Zie bijlage)

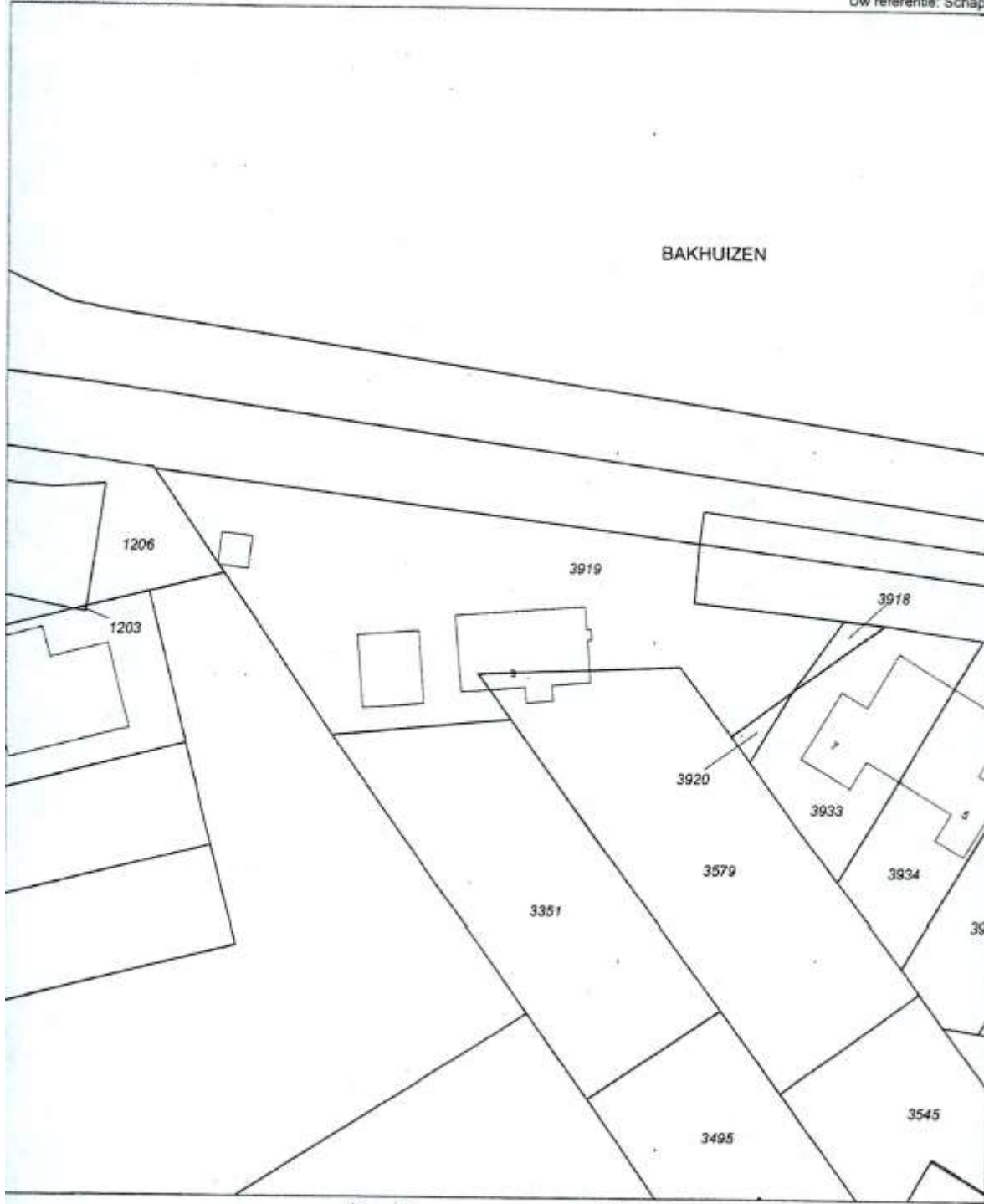
Het perceel 3579 loopt overigens door tot onder de woning dit in tegenstelling met de plankaart.

In het kader van het harmoniseren van het bestemmingsplan Bakhuizen is mijn verzoek om dit vreemde stukje "landbouwgrond" in overeenstemming te brengen met de omgeving en te bestemmen als "wonen".

Zo nodig geef ik gaarne toelichting op deze inspraak reactie.

Met vriendelijke groet


A. Boehlé
Feartswâl 9
8574 SG Bakhuizen
0514-850230



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente BALK	
25 Huisnummer	Sectie F	
— Kadastrale grens	Perceel 3919	
— Bebouwing		
— Overige topografie		

Voor een eenaaludend uittreksel, LEEUWARDEN, 21 augustus 2009
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Aan het College van Burgemeester
En Wethouders van de Gemeente De Fryske Marren
Postbus 101
8500AC Joure

GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontv.	18 NOV. 2016 RO
Nr.	alb

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Bakhuizen.
Bakhuizen 16-11-2016.

Geachte coliege,

Na a.v. het telefoongesprek met dhr. A. Overwijk, hebben wij deze
zienswijze opgesteld.

Sinds enige tijd zijn wij eigenaren van de woning St. Odulphusstraat 34
te Bakhuizen. Voor de verbouw van deze woning is een concept
verbouwplan ingediend. Nu wordt ons meegedeeld dat de maximale
toegestane goothoogte in dit verbouwplan wordt overschreden.
Het nieuwe bestemmingsplan is niet in overeenstemming met de huidige
goothoogte en voorziet niet in de gewenste goothoogte.
Wij willen graag een vrije hoogte op de tweede verdieping.

Kortom; wij kunnen ons niet verenigen met de voorgestelde voorschriften
in het nieuwe bestemmingsplan. Graag zien wij dan ook dat het
bestemmingsplan voor ons perceel word aangepast in een klasse 2
woning. In het minste geval willen wij graag een goothoogte volgens de
bestaande goothoogte op ons perceel. Met een overschrijding van 10%
t.o.v. de bestaande hoogte zou ons verbouwplan gerealiseerd kunnen
worden.

Wij verzoeken u dan ook om het bestemmingsplan daarop aan te
passen.

Vriendelijke groet,

Martijn Kloosterman en Jolien van der Wal
Johannes Nagelhoutlaan 20
8574 ST Bakhuizen

De Ondernemersorganisatie
voor het mkb in de Metaal

Postbus 2600
3430 GA Nieuwegein
Einsteinbaan 1
3439 NJ Nieuwegein

info@metaalunie.nl
www.metaalunie.nl
Telefoon 030 - 605 33 44
Fax 030 - 605 31 22

Gemeente De Fryske Marren
T.a.v. het college van B&W
Postbus 101
8500AC JOURE

Tevens per fax: +31513413684

Onze ref: LA23206/BR/2016/TP/DH
Nieuwegein, 17 november 2016

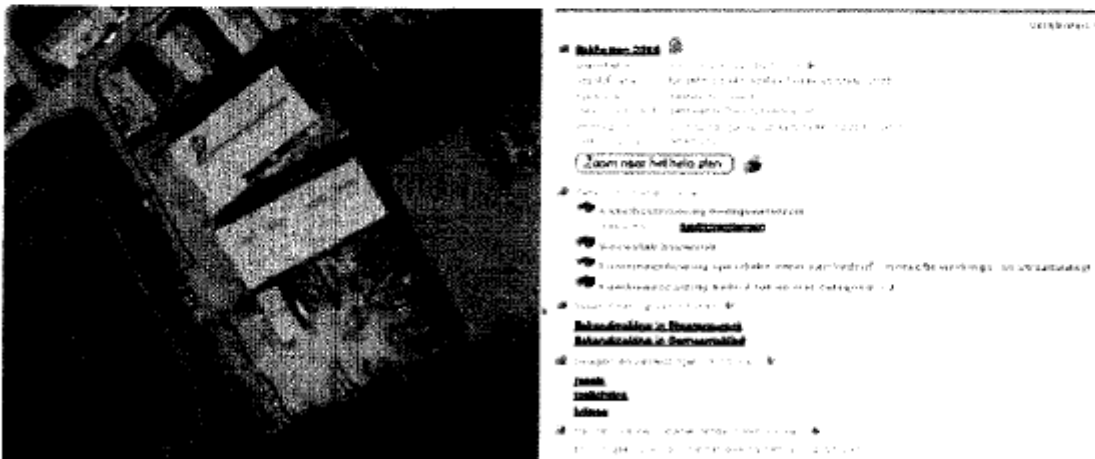
Betreft: Straal- en Coating Bakhuizen / voorontwerpbestemmingsplan

Geacht college,

Straal & Coating Bakhuizen B.V. evenals de heer Boltjes en Kloosterman Beheer B.V. (hierna indieners) hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorontwerpbestemmingsplan Bakhuizen 2016, zoals dat tot en met 17 november 2016 ter inzage is gelegd. Indieners kunnen zich niet vinden in de inhoud van dit plan, vandaar dat de navolgende reactie wordt ingebracht:

- A. het plan voorziet niet in een passende milieucategorie bedrijvigheid, het toegestane gebruik is beperkt tot metaalbewerking en staal activiteiten;
- B. In het plan is een deel van de huidige bebouwing niet langer toegestaan
- C. het plan voorziet niet in voldoende ontwikkelingsmogelijkheden.

figuur 1 overzicht situering bedrijfsperceel De Burde 17 met daaraan toe te kennen bestemming en functie aanduidingen



Indiener is gebruiker en eigenaar van de gronden en gebouwen gelegen aan De Burde 17 alwaar ter plaatse onder de naam Straal en Coating Bakhuizen B.V. een straal- en coatingsbedrijf wordt uitgeoefend.

Motivering

Het bedrijf moet, gezien de activiteiten die er plaatsvinden, op grond van de VNG-brochure aangemerkt worden als een bedrijf in de milieucategorie 4.2. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt op dit perceel maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan, waardoor het bedrijf niet langer positief is bestemd. Dit is bijzonder omdat het bedrijf in 1997 en 2007 naar De Burde 17 is verplaatst om te beschikken over voldoende ontwikkelingsruimte. Voor de activiteiten zijn steeds de benodigde vergunningen verleend en of meldingen gedaan. Het bedrijf kan blijkens deze meldingen op afstand van woningen zijn gevestigd zonder (onaanvaardbare) hinder te veroorzaken.

U wordt verzocht het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen zodat categorie 4.2 bedrijvigheid blijvend is toegestaan. Deze activiteiten worden onvoldoende toegestaan door het toekennen van een functieaanduiding metaal- en straalbedrijf. Juist om te kunnen beschikken over voldoende ontwikkelingsruimte is het bedrijf met hulp van de gemeente in 1997 en 2007 verhuisd naar De Burde 17. Indieners willen om die reden blijven beschikken over een voldoende ruime en zware bestemming. Daarbij geldt dat onder de voorgestelde functieaanduiding een deel van de bedrijvigheid niet is toegestaan, namelijk de coatingsactiviteiten.

Binnen de bestemming bedrijventerrein wordt het gebruik te ver ingeperkt in de vorm van het gebruik van het bebouwingsvlak. Op basis van de planregels (artikel 7.2.1) mag het bouwvlak voor ten hoogste veertig procent worden bebouwd. Onder voorwaarde kan met verlening van een omgevingsvergunning een percentage bebouwing worden toegestaan van zestig procent (artikel 7.3.1.)

In de huidige situatie is er meer bebouwingsmassa aanwezig dan het plan zonder omgevingsvergunning toestaat. Dit brengt met zich dat een deel van de bebouwing niet blijvend is toegestaan. Gedoeld wordt op een toegestaan bebouwingspercentage, bouwhoogte en nokhoogte.

In de huidige situatie is meer dan veertig procent van het bouwvlak bebouwd en zijn er gebouwen aanwezig met een gebouwhoogte van 12 meter en een nokhoogte van 10 meter. De aanwezige bebouwing moet worden toegestaan zonder dat daarvoor aanvullende vergunningen nodig zijn.

De in het plan opgenomen afwijkmogelijkheden zijn niet voldoende ruim of verbonden aan een te uitvoerige en een ondoorzichtige toetsing. Het na afwijken toestaan van een bebouwingspercentage van zestig procent is te weinig. U wordt verzocht een bebouwingspercentage van tachtig procent toe te staan.

Indieners dringen er bij u op aan dat gemaakte afspraken worden gerespecteerd. U wordt verzocht met de inhoud van dit plan rekening te houden met die afspraken en op dit bedrijventerrein geen (bedrijfs)woningen toe te staan.

Verzoekende het bestemmingsplan overeenkomstig deze reactie aangepast vast te stellen. Mocht u een nadere toelichting op prijs stellen, dan ben ik graag bereid om die toelichting te geven.

Hoogachtend,
Koninklijke Metaalunie



mr. A. Paalman