



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 29 juni 2016
Commissievergadering	: 15 juni 2016
Agendapunt	: 13
Nummer	: 2016/044
Datum voorstel	: 24 mei 2016
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Joure - Kom
Behandeld door	: G.C.J. Zaal
Telefoon en email	: 9109/ g.zaal@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 194024152

Voorstel:

1. De 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Joure - Kom' vast te stellen en in te stemmen met de daarin opgenomen beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
2. het bestemmingsplan Joure - Kom met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPJRE12JOUREKOM-VA01 gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen, overeenkomstig bijgevoegd raadsbesluit.

Inleiding

Met ingang van 2 maart 2016 heeft gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan Joure – Kom voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor iedereen de mogelijkheid om een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen, namelijk van Jachtwerf de Jong Joure over het perceel Slachtedyk 7b te Joure en van de heer K. Lutters te Joure over het perceel Torenstraat 13 te Joure. Verder zijn er enkele ambtshalve aanpassingen.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan bevat een actuele ruimtelijke juridische regeling en is ter vervanging van de beheersverordening en de daaraan gerelateerde verouderde bestemmingsplan voor het gebied. Het bestemmingsplan is over het algemeen conserverend van aard.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

Aan de hand van de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Joure – Kom' zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. Het voorstel is om de zienswijzen in die zin over te nemen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Tevens worden in de genoemde reactienota enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Financiën

De kosten van het bestemmingsplan worden gedekt uit het budget bestemmingsplannen.

Communicatie

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan voor iedereen ter inzage gelegen.

Vervolg en evaluatie

Het vast te stellen bestemmingsplan ligt na de bekendmaking gedurende zes weken ter inzage met beroepsmogelijkheid bij de Raad van State. De indiener van de zienswijze krijgt hierover bericht.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan
2. Zienswijze Jachtwerf de Jong en zienswijze de heer K.D Lutters
3. Advies aan college van burgemeester en wethouders
4. Raadsbesluit
5. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Joure – Kom
6. Mail Brandweer Fryslân 30 maart 2016
7. Info De Merk 2 Joure
8. Info De Merk 5 en 7
9. Info Thuishuis Stap foar Stap over Midstraat 10, Joure
10. Melding Activiteitenbesluit Slachtedyk 7 b Joure

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
F. Veenstra



Raadsbesluit

Vergadering : 29 juni 2016
Onderwerp : Vaststelling bestemming Joure - Kom
Agendapunt : 13
Nummer: : 2016/044

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. De 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Joure - Kom' vast te stellen en in te stemmen met de daarin opgenomen beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
2. Het bestemmingsplan Joure - Kom met planidentificatienummer NL.IMRO.1940.BPJRE12JOUREKOM-VA01 gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 29 juni 2016.

de griffier,

de voorzitter,



H.A. van Dijk-Beekman



F. Veenstra

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Joure – Kom.

Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan Joure – Kom heeft met ingang van 2 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De stukken lagen ter inzage bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure, het servicepunt Balk (Dubbelstraat 1) en het servicepunt Lemmer (Visserburen 88).

Daarnaast was informatie over het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.defryskemarren.nl en kon het plan digitaal worden ingezien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Van de terinzagelegging is kennis gegeven in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Daarbij is vermeld dat een ieder gedurende de termijn van ter inzage ligging schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kon indienen bij de gemeenteraad. Van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan is kennis gegeven aan de Provinsje Fryslân, het Wetterskip Fryslân, de andere overlegpartners en de gemeenten Súdwest-Fryslân en Heerenveen.

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen, de eerste (van Jachtwerf de Jong) is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De tweede zienswijze (van de heer K.D.Lutters, Torenstraat 11 te Joure) is buiten de termijn ingediend, nl. op 9 mei 2016. Omdat tijdens de zienswijzentermijn een principe-plan van betrokkene over het perceel Torenstraat 13 in behandeling was en met hem contacten hebben plaatsgehad, hebben wij er geen bezwaar tegen om de zienswijze ontvankelijk te verklaren.

Daarnaast worden enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Hierna geven wij de zienswijze eerst beknopt en cursief weer. De volledige zienswijze treft u bij de ter inzage liggende stukken aan.

Weergave zienswijze 1: Jachtwerf de Jong Joure, brief van 1 april 2016, ontvangen op dezelfde dag.

De zienswijze gaat over het perceel waarop Jachtwerf Joure, Slachtedyk 7b te Joure is gevestigd. Verzocht wordt om het bestemmingsplan op twee punten aan te passen.

- 1. De bestemming van de vrijstaande woning Zijl 21 gelegen op het terrein van de werf wordt gewijzigd van Wonen naar Bedrijfswoning. De woning wordt reeds 25 jaar verhuurd als zelfstandige woonruimte. Daarnaast betekent dit een grote waardevermindering voor de bedrijfsexploitatie en voor de eigenaar van de woning. Verzocht wordt om de bestemming Wonen te handhaven.*
- 2. De bij het bedrijf behorende lakloods met schilders magazijn staat zowel in het vigerende als in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor Wonen. Al langer dan 20 jaar staan er op het terrein van Jachtwerf de Jong Joure een tweetal loods die in gebruik zijn als lakhokken. De kleine loods heeft dezelfde bestemming als het bedrijfsp perceel. De lakloods met schildersmagazijn maakt deel uit van de exploitatie van het bedrijf. Nu het bestemmingsplan geactualiseerd wordt, dient deze loods dezelfde bestemming als het gehele bedrijfsp perceel te krijgen.*

Standpunt gemeente:

1. In de beheers verordening 'Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied' en het daaraan gerelateerde bestemmingsplan 'Joure Kom III' heeft de woning een woonbestemming. Gelet daarop is er geen bezwaar tegen om opnieuw een woonbestemming toe te kennen aan deze woning. Het zijn bestaande rechten.
2. De bestaande lak loods met schilders magazijn heeft onder de huidige planologie een woonbestemming ('te bebouwen erven') en maakt in de vergunde situatie al jaren deel uit van de bestaande bedrijfssituatie van de jachtwerf. In de melding van 19 oktober 2010 maakt deze lakloods onderdeel uit van het bedrijf. Gelet daarop is het toekennen van de bestemming 'Bedrijf' aan de betreffende lak loods met schilders magazijn aanvaardbaar.

Samenvattend stellen we voor om de zienswijze over te nemen en het bestemmingsplan op deze punten aan te passen.

Weergave zienswijze 2: de heer K.D. Lutters, Torenstraat 11, 8501 BV Joure, d.d. 3 mei 2016, ontvangen op 9 mei 2016.

De zienswijze betreft het pand Torenstraat 13 waarbij gevraagd wordt om één (of twee) inpandige woonstudio(s) planologisch mogelijk te maken. Het pand Torenstraat 13 wordt al jaren verhuurd aan particulieren waarbij het pand bij inschrijving van de huurders door de gemeente steeds werd herkend als woonruimte. In het kadaster wordt duidelijk vermeld dat zowel Torenstraat 11 als Torenstraat 13 een woonfunctie/ woonbestemming heeft met bedrijvigheid. De woning heeft altijd in het bestemmingsplan gestaan. De functie van de woning is altijd hetzelfde gebleven. Op 6 januari 2016 is een verzoek tot splitsing gedaan van het pand Torenstraat 13 in twee woonstudio's met huisnummers 13A en 13B. Omdat het pand feitelijk wordt aangemerkt als een bijgebouw bij Torenstraat 11, zou wonen hier niet mogelijk zijn. Naar aanleiding van zijn zienswijze, heeft nader contact met de heer Lutters plaatsgehad. Dit heeft erin geresulteerd dat de zienswijze aldus moet worden opgevat dat gevraagd wordt om het pand Torenstraat 13 te bestemmen voor één woning en een kleinschalig bedrijfsruimte (b.v. volgens de lijst kleinschalige bedrijven zoals die bij de meeste bestemmingsplannen gelden).

Standpunt gemeente:

Volgens de beheersverordening / het huidige bestemmingsplan Joure Kom III heeft het perceel Torenstraat 13 de bestemming Bedrijven. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor:

-ambachtelijke – en verzorgende bedrijven, passend in een gemengde woonbuurt;
-wonen.

Per bebouwingsvlak mag het aantal woningen volgens het huidige bestemmingsplan ten hoogste 1 bedragen, dan wel het op de plankaart aangegeven aantal, in dit geval 2. Eén woning behoort volgens het bestemmingsplan bij Torenstraat 13, de andere bij Torenstraat 17, dat dezelfde bedrijvenbestemming heeft.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan Joure Kom heeft het perceel de bestemming Centrum (artikel 5); deze gronden zijn onder andere bestemd voor woningen waarbij volgens de verbeelding maximaal 5 woningen zijn toegelaten (bedoeld voor de percelen Torenstraat 7, 9, 11, 15 en 17). Wij hebben er gelet op de feiten en omstandigheden geen problemen mee om binnen de bestemming Centrum aan het perceel Torenstraat 13 alsnog een bestemming voor een woning toe te kennen en derhalve voor het gebied de aanduiding '5' te veranderen in '6'.

Binnen de centrumbestemming is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van 'lichte' bedrijven in Bijlage 2 onder de categorie 1 en 2 van het bestemmingsplan toegestaan.

Verder merken wij op dat het bouwbesluit altijd van toepassing is. De heer Lutters moet aan de hand van een omgevingsvergunning voor bouwen aantonen op welke wijze aan het bouwbesluit kan worden voldaan. In een te verlenen omgevingsvergunning kan bijvoorbeeld worden vastgelegd dat de benodigde werkzaamheden binnen twee jaar worden uitgevoerd.

Samenvattend stellen we voor om de zienswijze in die zin over te nemen en het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Ambtshalve aanpassingen:

- a. Bij mail van 30 maart 2016 heeft Brandweer Fryslân er op gewezen dat het advies van de brandweer van 21 mei 2015 niet genoemd is in de overlegreacties. In de toelichting wordt melding gemaakt van de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen; deze circulaire is vervangen door het Besluit externe veiligheid transport ten aanzien van wegen en door het Besluit externe veiligheid buisleidingen ten aanzien van hoge druk aardgasleidingen. Bij de overlegreacties wordt een 'advies' van het bureau externe veiligheid genoemd. Deze reactie hoort niet in de overlegreacties thuis maar moet gezien worden als zijnde de verantwoording van het groepsrisico en bijbehorende uitwerking van het brandweeradvies.

Reactie gemeente:

Genoemde brief van Brandweer Fryslân wordt alsnog als bijlage van het bestemmingsplan toegevoegd; de voorgestelde verbeterpunten worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

- b. Het perceel De Merk 2 te Joure is onlangs verkocht met de bedoeling van koper om in het pand een fietswinkel (Profile Leo Brouwer) met daarboven een bedrijfswoning te realiseren. De ontwerpbestemming 'Dienstverlening' laat dit niet toe.

Reactie gemeente:

Wij staan positief tegen over deze ontwikkeling. Het betreft in hoofdzaak een fietswinkel (geen bromfietsen) waar (ondergeschikt) reparatie plaatsvindt. Dan ligt de bestemming 'Detailhandel' voor de hand. De boven-/bedrijfswoning zal moeten worden geregeld door middel van een aanduiding. Wij stellen voor om het bestemmingsplan in die zin gewijzigd vast te stellen.

- c. Voor het pand De Merk 5 en 7 te Joure is sprake van een principe-plan van Bouwbedrijf Cornel voor 17 appartementen met zorg in een woongebouw (ten behoeve van de Van de Bent stichting) binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en hoogtes. Op 17 juli 2008 is er bouwvergunning verleend voor 9 appartementen en een winkel op de begane grond. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de locatie de bestemming 'Gemengd 1' (GD-1) met de aanduiding 'wonen' toegekend. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor woningen, voor zover het de tweede en / of hogere bouwlaag betreft (artikel 8.1, lid a. onder 6); deze ontwerp-bestemming maakt het plan niet mogelijk.

Reactie gemeente:

Om aan het plan mee te kunnen werken, stellen we voor om – met handhaving van de bestemming GD-1 – de aanduiding 'zorgwoningen' toe te voegen en de (bouw)regels in die zin aan te vullen dat ten behoeve van de aanduiding 'zorgwoningen' deze woningen kunnen worden gebouwd en er tevens op de begane grondlaag appartementen gebouwd mogen worden.

- d. Er is door Thuishuis Stap foar Stap een principe-aanvraag ingediend voor het gebruik van enkele ruimtes voor kinderopvang in De Flecke, Midstraat 10 te Joure. Binnen de Flecke zullen er geen wijzigingen komen in de huidige activiteiten met betrekking tot de bestemming die het nu heeft. Klanten kunnen parkeren op het terrein van de Flecke tijdens haal- en brengmomenten. De eigenaar (Patyna, voorheen Plantein) is akkoord. Kinderopvang past qua bestemmingsomschrijving niet in het geldende en niet in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Wij staan hier positief tegenover en stellen voor om aan de bestemming de aanduiding 'kinderdagverblijf' toe te voegen.