

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Joure Woudfennen III.

Inleiding.

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Joure Woudfennen III is deze Nota zienswijzen opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan omvat het bestaande plangebied van dit gedeelte van het bedrijvenpark Woudfennen ten zuidwesten van Joure en is ter actualisatie van het geldende bestemmingsplan Woudfennen III (2007).

Het ontwerpbestemmingsplan is een actualisatiebestemmingsplan en heeft een overwegend conserverend karakter. Dit betekent dat er in het nieuwe bestemmingsplan geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen in vergelijking met het huidige bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de bestaande planologische en / of vergunde situatie wordt vastgelegd en dat daar waar mogelijk wordt aangesloten bij de geldende planologische mogelijkheden. Het plangebied is daarvoor geïnventariseerd zodat de actuele situatie in beeld is voor het leggen van de meest passende bestemmingen. Verder is rekening gehouden met recent beleid en regelgeving.

Het ontwerpbestemmingsplan Joure Woudfennen III met de daarbij behorende stukken heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 maart 2018 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen met zienswijzenmogelijkheid bij de raad. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentehuis te Joure. Ook was het ontwerpbestemmingsplan in te zien via de website www.defryskemarren.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen.

Gedurende de hiervoor genoemde periode is tijdig een schriftelijke zienswijze ingediend. De indiener van de zienswijze is het college van Gedeputeerde Staten van Fryslân bij brief van 10 april 2018, ontvangen op 12 april 2018 (zaaknummer 1940118475).

Hierna wordt de zienswijzen eerst weergegeven en vervolgens vermelden wij onze reactie daarop. Voor de volledige inhoud van de zienswijze, wordt verwezen naar de zienswijze zelf. Deze is opgenomen in bijlage 1 bij deze reactienota.

Zienswijze Gedeputeerde Staten van Fryslân, brief d.d. 10 april 2018, ontvangen 12 april 2018 (nr. 1940118475).

Samenvatting zienswijze.



DE FRYSKE MARREN

Het provinciaal belang is gelegen in het feit dat het plan mogelijkheden biedt voor de bouw van kantoren. In de provinciale reactie op het voorontwerpbestemmingsplan werd geconstateerd dat de regeling in het voorontwerpplan in artikel 3.1 onder a, sub 5, in het hele plangebied kantoren toeliet tot 1.200 m² per vestiging. Die regeling week af van de regeling in het vigerende plan Woudfennen III van 2007. In dat vigerende plan is het gebied waar zich kantoren kunnen vestigen beperkt tot 1 ha en is totaal maximaal 12.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan. Ten opzichte van het vigerende plan maakte het voorontwerp een uitbreiding van kantorenterrein mogelijk in strijd met artikel 4.1.2 van de Verordening Romte. De provincie heeft gevraagd om dat aan te passen dan wel de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende plan op te nemen.

Het ontwerpplan is aangepast waarbij de regeling uit het vigerende plan is opgenomen waarbij in de technische uitvoering echter een onjuistheid is geslopen.

In artikel 3.2.1. (bouwregels) onder e is nu bepaald dat de maximale vloeroppervlakte van een zelfstandig kantoorbedrijf 1.200 m² mag bedragen. Onder f is bepaald dat voor zelfstandige kantoren ten hoogste 1 hectare en 12.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte mag worden benut. Met deze bepaling, overgenomen uit het vigerende plan, stemt de provincie in.

In artikel 3.4 (afwijking bouwregels), onder c, is echter geregeld dat afgeweken kan worden van artikel 3.2.1. onder d en worden toegestaan dat een kantoor een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 2.400 m² krijgt, mits dit kantoor past bij de aard en schaal bij Joure.

Die verwijzing naar artikel 3.2.1. onder d is niet juist; beoogd is waarschijnlijk afwijking van artikel 3.2.1 onder e waarin kantoren met een maximale vloeroppervlakte van 1.200 m² zijn toegestaan.

Het toestaan bij afwijking van kantoren groter dan 2.400 m² is dan ook juridisch niet juist: beoogd zal zijn om kantoren groter dan 1.200 m² vloeroppervlakte toe te staan.

Verzocht wordt om artikel 3.4 onder c als volgt aan te passen:

‘c. het bepaalde in lid 3.2.1. onder e en toestaan dat een kantoor een bedrijfsvloeroppervlak en toestaan dat een kantoor een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1.200 m² krijgt, mits dit kantoor naar aard en schaal past bij Joure.’

Reactie gemeente:

In het kader van het vooroverleg is een aanpassing van de bouwregels over kantoren toegezegd, deze is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan niet op een volledig juiste manier verwerkt.

Het voorstel is om de voorgestelde redactie van de provincie betreffende artikel 3.4 onder c overeenkomstig aan te passen.

Gelet op de systematiek van de bouwregels dient in het artikel 3.4 onder c. de verwijzing naar artikel 3.2.1 onder e. correct te worden weergegeven waarbij de oppervlaktemaat van 2.400 m² dient te worden aangepast in 1.200 m². Daarmee lopen de regels weer met elkaar in de pas.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om de zienswijze over te nemen en artikel 3.4 onder c. als volgt aan te passen:

‘c. het bepaalde in lid 3.2.1. onder e en toestaan dat een kantoor een bedrijfsvloeroppervlakte krijgt van meer dan 1.200 m² vloeroppervlakte krijgt, mits dit kantoor naar aard en schaal past bij Joure.’

Ambtshalve aanpassingen.



DE FRYSKE MARREN

Tenslotte nog een punt waarop het bestemmingsplan dient te worden gecorrigeerd. Het plangebied sluit wat begrenzing betreft volgens de verbeelding niet naadloos aan op de omliggende bestemmingsplannen 'Joure Zuid' en 'Joure Bedrijventerreinen', waardoor op www.ruimtelijkeplannen.nl 'witte vlekken' te zien zijn.

Het gaat hier om enkele kleine stroken, namelijk bij de Pasteurweg aansluitend op de minirotonde dat de aansluitende bestemming 'Verkeer' dient te verkrijgen en een strook grond aansluitend op het bedrijvenpark Woudfennen II waaraan de aansluitende bestemming 'Groen' dient te worden toegekend. De plangebied grens dient hierop iets te worden aangepast.

We stellen voor om deze correcties toe te passen en de verbeelding hierop aan te passen.

1 Bijlage:

Brief Gedeputeerde Staten van Fryslân d.d. 10 april 2018, 'Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Joure Woudfennen 3'.

GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontst.	12 APR. 2018
Nr.	1940 118475

provinsje fryslân
provincie fryslân

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

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

Aan de gemeenteraad van de
gemeente De Fryske Marren
Postbus 101
8500 AC JOURE

Leeuwarden, 10 april 2018

Verzonden, 10 APR. 2018

Ons kenmerk : 01510891
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : A.H. van Dijk / (058) 292 55 36 of a.h.vandijk@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Joure Woudfennen 3

Geacht college,

Op 13 maart zijn wij in kennis gesteld van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Joure – Woudfennen III, 2017 ontvangen. Op grond van art. 3.8 Wro maken wij bij deze onze zienswijze kenbaar.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang in dit plan is gelegen in het feit, dat het plan mogelijkheden biedt voor de bouw van kantoren.

Vooroverleg

In onze reactie op het voorontwerp constateerden wij dat het plan in artikel 3.1, onder a, sub 5, in het hele plangebied zelfstandige kantoren toeliet, tot 1.200m² per vestiging. Die regeling week af van de regeling in het vigerende plan Woudfennen III, van 2007. In dat vigerende plan is de oppervlakte van het gebied waar zich kantoren kunnen vestigen beperkt tot 1 ha en is totaal maximaal 12.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan. Ten opzichte van dat vigerende plan maakte het voorontwerp dus een uitbreiding van kantorenterrein mogelijk. Dat zou in strijd zijn met artikel 4.1.2 van de Verordening Romte.

Wij waren van mening dat de mogelijkheid voor de realisatie van kantoren in het plan beperkt zou moeten worden, overeenkomstig de bepalingen van de Verordening Romte. Alternatief zou zijn dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende plan opnieuw worden opgenomen. Dat kan op grond van artikel 11.2.2 van de Verordening Romte.

Ontwerpplan

Het ontwerpplan is aangepast. Blijkens de Reactienota Overleg en Inspraak is er voor geko-

zen om de regeling uit het vigerende plan opnieuw op te nemen. Op zich kunnen wij daarmee instemmen. In de technische uitvoering hiervan is echter een onjuistheid geslopen.

In artikel 3.2.1 (bouwregels) onder e is nu bepaald dat de maximale vloeroppervlakte van een zelfstandig kantoorbedrijf maximaal 1.200m² mag bedragen. Onder f is bepaald dat voor zelfstandige kantoren ten hoogste 1 hectare en 12.000m² bedrijfsvloeroppervlakte mag worden benut. Met deze bepalingen, overgenomen uit het vigerende plan, stemmen wij in.

In artikel 3.4. (afwijking bouwregels), onder c, is echter geregeld dat afgeweken kan worden van artikel 3.2.1 onder d en worden toegestaan dat een kantoor een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 2.400m² krijg, mits dit kantoor past naar aard en schaal bij Joure.

Wij constateren allereerst dat die verwijzing naar artikel 3.2.1, onder d, niet juist is. Beoogd is waarschijnlijk afwijking van artikel 3.2.1, onder e, waarin kantoren met een maximale vloeroppervlakte van 1.200 m² zijn toegestaan.

Het toestaan bij afwijking van kantoren groter dan 2.400m² is dan ook juridisch niet juist: beoogd zal zijn om kantoren groter dan 1.200m² vloeroppervlakte toe te staan.

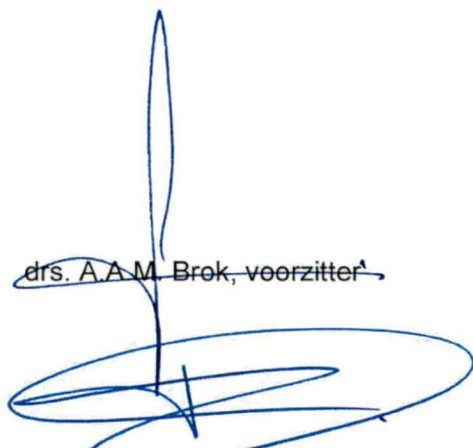
Zienswijze

Wij verzoeken u om artikel 3.4, onder c aan te passen, als volgt:

'c. het bepaalde in lid 3.2.1, onder e en toestaan dat een kantoor een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1.200m² vloeroppervlakte krijgt, mits dit kantoor naar aard en schaal past bij Joure;'

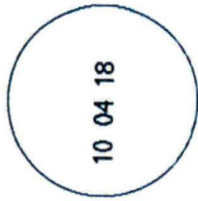
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



R.E. Bouius - Riemersma, MBA MCM, secretaris

provinsje fryslân
provincie fryslân 
postbus 20120 8900 hm leeuwarden



BUSINESSPOST
Port Betaald
Leeuwarden

provinsje fryslân