REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN MINNERTSGA - BEDRIJVENTERREIN BOSKDYKJE FASE 4

Reactienota Zienswijzen bestemmingsplan Minnertsga - Bedrijventerrein Boskdykje fase 4

Code 20191955 / 14-04-2021

GEMEENTE WAADHOEKE 20191955 / 14-04-2021
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN MINNERTSGA - BEDRIJVENTERREIN BOSKDYKJE FASE 4

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1.	**INLEIDING**	**1**
2.	**TOTSTANDKOMING VAN HET ONTWERPPLAN**	**2**
3.	**BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**	**3**
4.	**VOORSTEL**	**6**

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan *Minnertsga – Bedrijventerrein Boskdykje fase 4* heeft van 18 november 2020 tot en met 29 december 2020 (zes weken) ter inzage ingelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er is één zienswijze bij de gemeenteraad ingediend.

De zienswijze is beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe het plan bijgesteld moet worden. Deze reactienota is het eindresultaat.

In het volgende hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de totstandkoming van het bestemmingsplan *Minnertsga – Bedrijventerrein Boskdykje fase 4* omdat de beantwoording van de zienswijzen hiernaar verwijst. In hoofdstuk 3 is de zienswijze samengevat en per onderdeel voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Ook is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk geeft hiervan de conclusie.

Bij de gemeente is de volledige zienswijze in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijze kan worden teruggevallen.

2. TOTSTANDKOMING VAN HET ONTWERPPLAN

Om enige verduidelijking bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze te geven, is het van belang om eerst kort de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan uiteen te zetten.

In het bestemmingsplan *Minnertsga – Bedrijventerrein Boskdykje fase 3* is een eerdere uitbreiding van het bedrijventerrein geregeld. Hierop zijn een aantal bedrijfspercelen inbestemd, waar destijds al vraag naar was. Het noordelijke deel van het terrein is destijds echter nog als 'Agrarisch' bestemd. In de toelichting van dat bestemmingsplan was al wel de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein beschreven.

Inmiddels is er meer vraag naar bedrijfskavels op bedrijventerrein Boskdykje. Bovendien geldt voor twee kavels in het plangebied dat deze in het geldende bestemmingsplan *Minnertsga – Bedrijventerrein Boskdykje fase 3* niet geheel recht zijn ingetekend, maar een ronde afronding hebben. Dit is niet wenselijk voor een bedrijfskavel, omdat dit beperkingen stelt voor de inrichting.

Om te voorzien in de toegenomen vraag en om de twee kavels recht te kunnen trekken, is nu het bestemmingsplan *Minnertsga – Bedrijventerrein Boskdykje fase 4* opgesteld. Hierin wordt het bestaande bedrijventerrein in noordwestelijke richting uitgebreid. Op de nieuwe bedrijfskavels worden dezelfde mogelijkheden geboden als op het bestaande terrein, wat inhoudt dat bedrijven tot en met categorie 3.1 zich hier kunnen vestigen.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijze ARAG, namens reclamant.
ARAG heeft namens een reclamant een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hier volgt een samenvatting van de zienswijzen en, per deelonderwerp, een gemeentelijke reactie. Voor de herkenbaarheid van de zienswijze gebruik gemaakt van dezelfde volgorde als in de oorspronkelijke zienswijze.

De reclamant woont tegenover de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein en geeft aan in januari 2020 te hebben nagevraagd of er plannen waren voor de ontwikkeling van het gebied. Reclamant stelt dat hem destijds is verteld dat er nog geen concrete plannen waren voor uitbreiding van het terrein. Nu stelt reclamant dat uit de bijlage van de provincie blijkt dat vanaf 2019 er al plannen lagen. Reclamant geeft aan ontstelt te zijn hierover.

> *Reactie gemeente*:
> *De gemeente kan zich niet vinden in de redenatie van de reclamant. Er is zonder meer in 2007 al aangegeven dat de uitbreiding in de vervolgfase 4 in deze richting zou plaatsvinden. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan Minnertsga Bedrijventerrein Boskdykje fase 3 (2009) is dit ook letterlijk opgenomen, met een figuur waarin de gronden van fase 4 zijn weergegeven. Dit kon dus al sinds toen bekend zijn bij de reclamant. In januari 2020 zijn er weliswaar oriënterende gesprekken gevoerd met de provincie over fase 4, maar deze hebben toen niet geleid tot het opstarten van een bestemmingsplanprocedure. Verder wil de gemeente benadrukken dat het bestemmingsplan de wettelijke procedure doorloopt en dat daarmee de plannen tijdig kenbaar worden gemaakt, conform de regels die hiervoor gelden. Bovendien heeft de initiatiefnemer van de uitbreiding van het bedrijventerrein kenbaar gemaakt de reclamant persoonlijk te hebben geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Voorts heeft reclamant op 1 december 2020 het ontwerpbestemmingsplan ingezien en is aan betrokkene een PDF van het ontwerpbestemmingsplan toegezonden.*

De reclamant stelt dat het bestemmingsplan voor een klein deel door de sloot en de weg heen loopt, waar de bestemming ‘Verkeer’ geldt in het buitengebied.

> *Reactie gemeente:*
> *De plangrens van het ontwerpbestemmingsplan is afgestemd op de plangrens van het geldende bestemmingsplan Minnertsga – Bedrijventerrein Boskdykje fase 3 uit 2009. Er zijn geen extra gronden meegenomen. Ook in het bestemmingsplan Minnertsga – Bedrijventerrein Boskdykje fase 3 zijn deze gronden niet als ‘Verkeer’ bestemd. Door juist deze begrenzing aan te houden worden geen wijzigingen in het buitengebied voorgesteld, maar uitsluitend op het bedrijventerrein zelf.*

De reclamant stelt dat niet duidelijk is welke sloot (aan welke zijde) verbreed wordt ten behoeve van watercompensatie. De reclamant wil graag dat de be-

staande groene strook aan de zuidzijde van het terrein wordt gehandhaafd en dat een doorlopende groene strook wordt gerealiseerd van 5 meter diep langs de Hearewei. De reclamant stelt dat watercompensatie in ieder geval op het bedrijventerrein zelf moet plaatsvinden en niet in de huidige groenstrook langs de Hearewei.

> *Reactie gemeente:*
> *De groenstrook aan de zuidzijde van het terrein wordt, zoals reclamant ook graag ziet, inderdaad doorgetrokken langs de bestaande watergang. Deze gronden zijn bestemd als 'Groen' en worden niet ingericht ten behoeve van bedrijfspercelen. Aan de noordzijde, langs de Hearewei, zal eveneens een strook vrijgehouden worden van bebouwing. Deze strook is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Bedrijventerrein'. Dit zal worden aangepast naar de bestemming 'Groen' met een breedte van 5 meter, zodat deze aansluit op de bestaande groensingel en zorgt voor een goede landschappelijke inpassing aan de noordzijde. Wat betreft de watercompensatie, deze zal in de aangrenzende watergang plaatsvinden die aan de noord- en westzijde van het plangebied loopt. Het bestemmingsplan voor het buitengebied biedt hier de planologische basis voor. Hoe deze precies zal worden uitgevoerd, wordt in de vergunningsfase afgestemd met Wetterskip Fryslân. Deze gronden vallen binnen het plangebied. Het is geen vereiste om de watercompensatie op de bedrijfspercelen zelf uit te voeren, bovendien is dit niet wenselijk in verband met de bruikbaarheid van de percelen.*

De reclamant stelt dat de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen ten aanzien van de aanbreng van de landschappelijke inpassing aan de noordzijde van het plangebied (langs de Hearewei) onvoldoende waarborgt dat dit ook zo wordt uitgevoerd. Een gedeelte waar de landschappelijke inpassing wordt voorzien heeft de bestemming 'Water' en 'Bedrijventerrein'. De reclamant stelt dat naast de landschappelijke inpassing hier ook andere invullingen zijn toegestaan, terwijl deze strook juist voor landschappelijke inpassing is bedoeld. Met de bestemming Groen acht de reclamant dat niet meer mogelijk.

> *Reactie gemeente:*
> *De gemeente komt de reclamant tegemoet op dit punt, door aan de noordzijde de bestemming 'Groen' over een breedte van 5 meter in te bestemmen. Hier dient de landschappelijke inpassing uitgevoerd te worden. Ook de voorwaardelijke verplichting blijft in het plan opgenomen. In de regels wordt hiermee verplicht om de inpassing aan te brengen. Echter is de gemeente wel van mening dat de voorwaardelijke verplichting moet gelden binnen alle bestemmingen die in het bestemmingsplan voorkomen. Nu is deze nog opgenomen binnen artikel 3 'Bedrijventerrein', onder lid 3.5 sub f. Als gevolg van deze zienswijze wordt dit aangepast en zal de voorwaardelijke verplichting in de algemene regels worden opgenomen (artikel 9 lid 9.1 sub d).*

De reclamant ziet graag dat aan de zuidzijde van de sloot langs de Hearewei, op het bedrijventerrein zelf, een doorlopende groenstrook van 5 meter breed wordt gerealiseerd, zoals dat volgens de reclamant ook bij de vorige fase is gebeurd. In de landschappelijke inpassing is dat volgens de reclamant niet het geval, door een gesloten groenstrook stelt de reclamant dat het zicht nog enigszins wordt veraangenaamd.

Reactie gemeente:
De gemeente gaat mee in dit punt van de zienswijze door in het vastgestelde bestemmingsplan een groenstrook in te bestemmen met een breedte van 5 meter, langs de bestaande sloot ten zuiden van de Hearewei.

ARAG verzoekt namens de reclamant aan de gemeente om de bestaande groenstrook langs de Hearewei en een strook van 5 meter op het bedrijventerrein te bestemmen als 'Groen' zonder bouwmogelijkheden.

Reactie gemeente:
De gemeente gaat mee op dit punt en past de bestemming 'Groen' toe. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording op eerdere punten van deze zienswijze.

De reclamant verzoekt tot slot om bedrijfswoningen op het bedrijventerrein uitsluitend toe te staan met de voorgevel richting De Opfeart en niet richting de Hearewei. Het verzoek is om dit vast te leggen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:
In het ontwerpbestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid om bedrijfswoningen toe te staan (artikel 3 lid 3.4). Deze afwijkingsbevoegdheid bevat een aantal bouwregels waaraan onder meer de situering van de bedrijfswoning moet voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op de bouwregels die normaliter bij recht gelden voor gebouwen op een bedrijventerrein, teneinde ongewenste stedenbouwkundige situaties te voorkomen. Nu er sprake is van een afwijkingsbevoegdheid, waarbij onder meer getoetst wordt aan het straat- en bebouwingsbeeld (zie aanhef lid 3.4 van de afwijkingsregels), is het bij nader inzien te stringent om op voorhand deze regels vast te leggen. Bij een aanvraag voor een bedrijfswoning kan worden beoordeeld in hoeverre de situering van de bedrijfswoning passend is in het straat- en bebouwingsbeeld. Toetsing aan welstand zal daarin ook een grote rol spelen.
Hierbij is op te merken dat de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke inpassing juist uitgaat van een oriëntatie van de woningen naar de buitenkant van het terrein op de manier zoals dat ook in fase 1 en 2 is gebeurd.
Samenvattend kan worden gesteld dat de afwijkingsregels voor het realiseren van een bedrijfswoning worden bijgesteld in die zin dat eisen ten aanzien van de situering van een bedrijfswoning worden losgelaten. Aan het verzoek om de bedrijfswoningen uitsluitend te oriënteren op de Opfeart wordt gelet op de voorgenomen inrichting, niet tegemoet gekomen.

4. VOORSTEL

De zienswijze van de reclamant is deels gegrond. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze wordt wel de afwijkingsregeling voor bedrijfswoningen (ambtshalve) aangepast en wordt de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing (ambtshalve) aangepast en verplaatst van artikel 3 ‘Bedrijventerrein’, onder lid 3.5 sub f, naar artikel 9 lid 9.1 sub d van de Algemene Regels verplaatst. Daarnaast wordt aan de noordzijde van het bedrijventerrein de bestemming ‘Groen’ opgenomen, met een breedte van 5 meter, om hier te voorzien in de landschappelijke inpassing.

===