

NOTITIE INSPRAAK EN OVERLEG

Voorontwerp bestemmingsplan Sneek-De Hemmen.



vastgesteld door B&W d.d.: 12-12-2023

naam bestemmingsplan: SWF - Sneek, de Hemmen

planidentificatienummer: NL.IMRO.1900.2017oostBPdehemmen-vont

NL.IMRO.1900.2017oostBPdehemmen-ont

1.1 Notitie inspraak en overleg

Deze notitie inspraak en overleg behoort bij het proces om een nieuw bestemmingsplan te maken voor de bedrijventerreinen De Hemmen I en II. De notitie bestaat uit dit algemeen (inleidend) hoofdstuk 1 waarin de inspraak- en overlegreacties worden benoemd en de verdere procedure van het proces wordt beschreven. In hoofdstuk 2 wordt een zakelijke samenvatting van de inspraak- en overlegreacties gegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het in procedure te brengen ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Procedure bestemmingsplan

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening (hierna Wro). De voorontwerpfase en het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) geregelde bestemmingsplanprocedure. Ook de inspraakverordening verplicht niet tot het bieden van inspraak.

In dit geval heeft de gemeente wel gekozen om het plan t.b.v. inspraak voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. Het plan heeft hiervoor met ingang van 5 augustus 2022 tot en met 15 september 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 4 inspraakreacties ontvangen.

Tevens is in die periode de gelegenheid tot overleg met de officiële overleginstanties geboden. Dit overleg is wel verplicht op grond van artikel 3.1.1 Bro. Er zijn vier overlegreacties ingediend.

In deze nota wordt op de ingediende inspraak- en overlegreacties ingegaan. De nota wordt aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd en hierna wordt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Of het ontwerp afwijkt van het voorontwerp is afhankelijk van de beoordeling van de ingediende inspraak- en overlegreacties.

Een ontwerpbestemmingsplan ligt opnieuw zes weken ter inzage en gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Hierna gaat de gemeenteraad, rekening houdend met de zienswijzen, een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.3 Ingekomen inspraakreacties en bescherming persoonsgegevens

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 4 overlegreacties en 4 inspraakreacties ontvangen. Eén inspraakreactie is buiten de termijn ontvangen maar wordt in deze nota wel beoordeeld.

In verband met de bescherming van persoonsgegevens is de naam van de ondertekenaar en de ondertekening weggelaten. Wanneer de overleg- of inspraakreactie is ingediend door een overheidsinstantie of rechtspersoon dan is de Algemene verordening gegevensbescherming niet van toepassing en is de naam van de organisatie leesbaar.

In deze nota worden de volgende overleg- en inspraakreacties behandeld:

- | | |
|--|----------------|
| • overlegreactie Wetterskip Fryslân: | paragraaf 2.1; |
| • overlegreactie Liander: | paragraaf 2.2; |
| • overlegreactie Gasunie: | paragraaf 2.3; |
| • overlegreactie Provincie Fryslân: | paragraaf 2.4; |
| • inspraakreactie 1: Woonboulevard Sneek: | paragraaf 2.5; |
| • inspraakreactie 2: Vereniging Ondernemend Sneek: | paragraaf 2.6; |
| • Inspraakreactie 3: | paragraaf 2.7; |
| • Inspraakreactie 4: | paragraaf 2.8. |

1.4 Korte samenvatting van de beoordeling van de overleg- en inspraakreacties

In hoofdstuk 2 wordt uitvoerig op de ingediende reacties ingegaan. In onderstaande tabel wordt een korte samenvatting van de beoordeling op de hoofdpunten gegeven.

OverlegReactie (OR) of InspraakReactie (IR)	Korte inhoud	Beoordeling
OR1: Wetterskip Fryslân	De toelichting moet worden aangevuld met de watertoets en de watercompensatienorm voor vijf jaar braakliggend terrein.	Overlegreactie kan worden overgenomen en de toelichting kan worden aangepast. De planverbeelding en de planregels blijven ongewijzigd.
OR2: Liander	Het gasdruk- regelmeetstation heeft geen eigen bestemming.	Het gaat hier om een kaststation dat valt onder het regiem van vergunningvrij bouwen. Er liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving en het Activiteitenbesluit biedt voldoende bescherming. De toelichting kan worden aangevuld en de planverbeelding en planregels blijven ongewijzigd.
OR3: Gasunie	Gevraagd wordt om specifieke gebruiksregels voor de leidingstrook op te nemen en in de afwijkingsregel het criterium op te nemen dat er in de leidingstrook geen kwetsbare objecten worden toegestaan.	Overlegreactie kan worden overgenomen en er worden regels aan het gebruik van de leidingstrook gekoppeld en in de afwijkingsregel wordt een criterium opgenomen om te voorkomen dat er in de leidingstrook kwetsbare objecten mogelijk zijn.
OR4: Provincie Fryslân	In de toelichting wordt ten onrechte nog verwezen naar het Streekplan maar dat moet de Omgevingsvisie “Grutsk op’e Romte” zijn. Ook in de bestemmingsplanfase moet voor uitgeefbare kavels een stikstofberekening worden gemaakt.	Overlegreactie leidt tot een aanpassing in de toelichting waarbij niet meer wordt verwezen naar het Streekplan maar naar de Omgevingsvisie. De provincie gaat in de reactie nog uit van uitgeefbare kavels. Omdat het bestemmingsplan een voortzetting is van het voorgaande plan, er geen vrije kavels meer zijn en voor de nog onbebouwde kavels een onherroepelijke omgevingsvergunning geldt, is dit de referentiesituatie. In de toelichting zal op dit punt worden verduidelijkt waarom geen stikstofberekening is gemaakt.
IR1: Woonboulevard Sneek	Vraagt de detailhandel in de hoofdbranche “Wonen” meer te concentreren en om binnen de bestemming “detailhandel” de minimale verkoopvloeroppervlakte	Gebied met functieaanduiding “detailhandel 2” wordt van plankaart verwijderd. Vastgehouden wordt aan een minimale

	te verlagen zodat ook kleinere winkelformules in deze branche mogelijk zijn.	winkelvloeroppervlakte van 1.000 m ² .
IR2: Vereniging Ondernemend Sneek (VOS)	De VOS ziet liever een omgevingsplan met ruime ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven en dienstverlening met ruimte voor verduurzaming en klimaatmaatregelen en maatwerk voor detailhandel en kantoren zonder dat hiervoor een vergunning nodig is.	De keuze om nog een bestemmingsplan te maken kan goed worden uitgelegd. Het beleid om terughoudend met detailhandel op een bedrijventerrein om te gaan is ter bescherming van de huidige gewenste detailhandelstructuur. Het gebied met de functieaanduiding "detailhandel 2" wordt van de plankaart verwijderd. Verder wordt de restcategorie "Detailhandel-Overig" uit de bestemmingsomschrijving gehaald en wordt de detailhandel in de hoofdbanches Plant&Dier, Doe-Het zelf en de kachelzaak op locatie inbestemd. Vastgehouden wordt aan een minimale winkelvloeroppervlakte van 1.000 m ² . Detailhandel in ABC goederen kan op het gehele bedrijventerrein - ongeacht de winkelvloeroppervlakte- worden toegestaan. Verder zal de Staat van bedrijven worden uitgebreid waardoor maatwerk wordt geleverd. De mogelijkheid om met een vergunning van de Staat van bedrijven af te wijken is duidelijker begrensd waarbij ook de belangen van omliggende bedrijven en de voorzieningenstructuur van Sneek kunnen worden meegewogen. De planregel dat 1 bedrijf wordt toegestaan vervalt maar er komen wel regels over bedrijfsverzamelgebouwen.
IR3: Inspraakreactie 3	De ondernemer wijst op de voorgeschiedenis en wil graag zien dat zijn detailhandel positief wordt inbestemd.	Het gedeelte van het perceel waarop de detailhandel plaatsvindt de functieaanduiding "antiekhandel en handel in woonaccessoires" geven.
IR4: Inspraakreactie 4	De ondernemer wil graag zien dat zijn bedrijf met bijbehorend kantoor en showroom en de aan een ander bedrijf verhuurde ruimte in het nieuwe bestemmingsplan wordt geregeld.	Het bedrijf komt voor op de gewijzigde Staat van bedrijven en daarmee is ook de bijbehorende kantoorfunctie toegestaan. Voorgesteld wordt om de showroom van een aanduiding te voorzien.

2.1. It Wetterskip

Inhoud overlegreactie Wetterskip

It Wetterskip vindt paragraaf 4.14 onderdeel watertoets niet volledig. Een aantal gegevens zijn nog niet opgenomen en de rol van It Wetterskip is niet juist omschreven. Verder wil It Wetterskip graag een passage in deze alinea over de toename van verharding in relatie tot een mogelijke watervergunning en de compensatienorm. Een tekstsuggestie is door It Wetterskip gegeven.

Beoordeling overlegreactie Wetterskip

De reactie van It Wetterskip heeft betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De reactie kan in zijn geheel worden overgenomen. Het onderdeel *Watertoets* uit paragraaf 4.14 kan als volgt worden herschreven (tekst in kader):

Watertoets

Voor dit bestemmingsplan is door de gemeente een watertoets aangevraagd via www.dewatertoets.nl. De samenvatting van de watertoets is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Omdat met dit bestemmingsplan een aantal bestaande bestemmingsplannen wordt geactualiseerd en het geen fysieke aanpassing van de bebouwing en de ruimte betreft, speelt geen waterschapsbelang bij de actualisering van dit bestemmingsplan.

Braakliggend terrein

Dit kan anders zijn wanneer de oppervlakteverharding (wegen, trottoirs, erfverharding, dakoppervlak) toeneemt die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor is gecompenseerd. Door de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak is een versnelde afvoer van hemelwater nodig. Het is nodig om deze versnelde afvoer van hemelwater te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Het is in dat geval niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied (klein deel van het plan ligt in landelijk gebied) wordt gebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van deze vergunningplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater wordt de volgende compensatienorm door It Wetterskip gehanteerd:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Voor dit gebied geldt een compensatienorm van 10%. Ook alternatieve maatregelen in het plangebied zijn mogelijk waarbij afgeweken wordt van de compensatienorm. De “Leidraad watertoets” bevat hierover meer informatie en bij vragen kan contact worden opgenomen met It Wetterskip. Wordt niet gecompenseerd volgens de compensatienorm of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen, dan dient alsnog een Watervergunning bij It Wetterskip te worden aangevraagd.

Conclusie

Op basis van de bij de watertoets door de gemeente ingevoerde gegevens vormt het aspect water geen belemmeringen voor dit geactualiseerde bestemmingsplan. Het buitenstedelijk gebied houdt de agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Voor terreinen in het stedelijke gedeelte van het plangebied die al meer dan vijf jaar braak liggen geldt de compensatienorm wanneer de oppervlakteverharding met meer dan 200 m² toeneemt. Vindt compensatie anderszins plaats en is hier van tevoren geen overeenstemming met It wetterskip over bereikt, dan zal een Watervergunning moeten worden aangevraagd.

2.2. Liander

Inhoud van de overlegreactie

Liander heeft een gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied. Het is een type B inrichting als bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit).

In het voorontwerp is aan de gronden de bestemming “verkeer” toegekend. Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen toegestaan. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het bovengenoemde station en de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit, vraagt Liander het gasdrukmeet- en regelstation binnen de bovengenoemde bestemming te koppelen aan de functieaanduiding “nutsvoorziening” op de verbeelding en te voorzien van een daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit-zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.



Liander vraagt het bestemmingsplan aan te passen zodat tegemoet wordt gekomen aan de overlegreactie.

Beoordeling overlegreactie Liander

Het gasdrukmeet- en regelstations (kaststation) valt door de omvang onder het regiem vergunningsvrij bouwen (artikel 2, lid 18 van Bijlage II van het besluit Omgevingsrecht).



Figuur 1: foto van kaststation

In de door de gemeente toegepaste bestemmingsplansystematiek worden vergunningsvrije bouwwerken niet met een specifieke aanduiding of bestemming op de verbeelding opgenomen, juist omdat het om vergunningsvrije bouwwerken gaat en hier ook vanuit het bestemmingsplan geen nadere regels aan verbonden kunnen worden.

Het kaststation ligt binnen de bestemming 'verkeer'. In de bestemmingsomschrijving hebben wij aangegeven dat gronden met deze bestemming ook bedoeld zijn voor nutsvoorzieningen. Alleen als een nutsvoorziening vanwege de omvang niet onder het regiem van vergunningvrij bouwen valt, dan wordt een dergelijke nutsvoorziening als 'bedrijf - nutsvoorziening' inbestemd en wordt een bouwvlak toegekend en worden er regels gesteld.

In dit geval gaat het om gasdrukmeet- en regelstation dat onder het Activiteitenbesluit valt. Op basis van artikel 3.12 lid 6 van dit besluit geldt met betrekking tot de plaatsing van een kaststation:

- Ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare objecten een veiligheidsafstand van 6 meter en;
- Ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten een veiligheidsafstand van 4 meter.

Bij een kwetsbaar object moet gedacht worden aan een concentratie van woningen, een ziekenhuis of een school. Een beperkt kwetsbaar object is onder andere winkel, hotel of sporthal.

Het Activiteitenbesluit bevat zelf veiligheidsafstanden waaraan getoetst moet worden en verplicht niet om het gasdrukmeet- en regelstation een zelfstandige bestemming of aanduiding te geven. Het object wordt omringd door gronden met de bestemmingen "verkeer" en "water". Deze bestemmingen maken de realisatie van een nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object binnen de veiligheidsafstand **niet** mogelijk. De kortste afstand tot een beperkt kwetsbaar object is 27 meter en kwetsbare objecten zijn in de directe omgeving niet aanwezig.

Er is daarom geen noodzaak de veiligheidszones op de verbeelding op te nemen, mede vanwege het feit dat de kaststations vergunningvrij mogen worden opgericht en hieraan vanuit het bestemmingsplan ook geen nadere (veiligheids)eisen kunnen worden gesteld. Weliswaar laat de verkeersbestemming ook sport- en speelvoorzieningen toe, maar voor deze locatie is dat gebruik in deze bermstrook die eigendom is van de gemeente niet aan de orde. Verder zijn de aan te houden afstanden verankerd in het Activiteitenbesluit en moet hier bij het uitvoeren van een bedrijfsactiviteit al rekening mee worden gehouden. Aan de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 4.10) zal een verkorte versie van bovenstaande tekst/uitleg worden toegevoegd.

2.3. Gasunie

Inhoud van de overlegreactie

In het plangebied ligt een gastransportleiding die in eigendom is van Gasunie Transport Services. Bij het doornemen van de planregels heeft de Gasunie de volgende verzoeken:

- opnemen van een adequate afwijkingsregel door artikel 13.3 met het volgende punt uitbreiden: dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- opnemen specifieke gebruiksregels onder artikel 13 “Leiding-gas”. Een voorbeeld hiervan is door de Gasunie gegeven.

Beoordeling van de overlegreactie

Artikel 13.3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels zodat toch gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de bestemming kunnen worden opgericht. Het betreft een discretionaire bevoegdheid waarbij de veiligheid van de gastransportleiding centraal staat en aan het advies van de leidingbeheerder en de brandweer een zwaar gewicht wordt toegekend. Door de voorgestelde tekstsuggestie van de Gasunie over te nemen wordt vooraf duidelijk dat de afwijking nooit kan worden toegepast om in de leidingzone bebouwing voor kwetsbare objecten toe te laten. Deze tekstsuggestie zal als volgt in de planregels worden overgenomen (tekst in kader) waarbij de doorhaling een verwerking is van een eerder gemaakte opmerking van de Gasunie en de jurisprudentie dat artikel 14 lid 3 van het Bevb geen beoordelingsvrijheid biedt:

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2 en toestaan dat in de andere daar voorkomende bestemming(en) gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- ~~a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van~~ de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding en de brandweer;
- c. er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;*

Het tweede deel van de overlegreactie heeft betrekking op het toevoegen van een specifieke gebruiksregel waarmee het opslaan van goederen op gronden met deze dubbelbestemming als strijdig gebruik wordt aangemerkt en bestaande gebouwen binnen de leidingzone niet als kwetsbaar object in gebruik mogen worden genomen. Dit voorschrift heeft als doel dat de leiding veilig kan blijven functioneren en goed kan worden onderhouden en dat de leefomgeving veilig blijft. Ook dit deel van de overlegreactie zal worden overgenomen. Na artikellid 13.3 kan een nieuw artikellid 13.4 met de volgende tekst worden toegevoegd (tekst in kader) en het bestaande artikellid 13.4 en de hierna volgende artikelliden worden vernummerd.

13.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object ontstaat.

2.4. Provincie Fryslân

Inhoud van de overlegreactie

De provincie heeft de volgende twee opmerkingen gemaakt:

Stikstof (cat. 3, overige provinciale belangen)

Het bestemmingsplan bevat nog uitgeefbare kavels en de gemeente kiest voor de motivering om de stikstofafweging te maken bij de te verlenen vergunningen. Vanwege de rechtstreekse werking van de Wet natuurbescherming vraagt de provincie om in dit bestemmingsplan een actueel stikstofonderzoek op te nemen gebaseerd op de nieuwe Aeriusscalculator en daarmee inzicht te bieden in de eventuele cumulatieve effecten van de realisatie van dit bestemmingsplan op de omliggende natuurgebieden.

Provinciaal beleid (cat. 6, juridische kwaliteit)

De toelichting van het plan benoemt het Streekplan Fryslân als ruimtelijk kader. Voor de volledigheid wordt de gemeente erop gewezen dat in 2020 de provincie de Omgevingsvisie De Romte Diele heeft vastgesteld als provinciaal ruimtelijk beleidskader. Gevraagd wordt om de toelichting hierop te actualiseren.

Beoordeling van de overlegreactie

Onderdeel stikstof

In de toelichting staat over de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden het volgende geschreven:

“Het bestemmingsplan biedt bouwmogelijkheden die ook al waren voorzien in de geldende bestemmingsplannen. In het kader van de verlening van omgevingsvergunningen wordt beoordeeld of deze ontwikkelingen in de aanleg- en gebruiksfase ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats. Op voorhand wordt dit niet verwacht. Zo nodig zal een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.”

“Vanwege het bovenstaande en het feit dat er geen nieuwe of ingrijpende ontwikkelingen worden uitgevoerd binnen of rondom een natuurgebied, wordt verwacht dat vanuit de regeling in het bestemmingsplan geen negatieve effecten plaatsvinden op de aangeduide gebieden. Nieuwe projecten of activiteiten, waarbij een mogelijk negatief effect op de natuurgebieden is, moeten altijd worden getoetst aan de Wet natuurbescherming.”

Wettelijk kader

Op grond van artikel 2.7 lid 1 van de Wet natuurbescherming stelt een bestuursorgaan een plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied uitsluitend vast, indien de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Op grond van artikel 2.8 lid 2 van deze wet kan de beoordeling worden nagelaten, ingeval het plan een voortzetting is van een ander plan, voor zover voor dat andere plan al een passende beoordeling is gemaakt en een nieuwe passende beoordeling redelijkerwijs geen nieuwe gegevens en inzichten kan opleveren over de significante gevolgen van dat plan.

De referentiesituatie voor een bestemmingsplan ter vervanging van een voorgaand plan is de feitelijke en planologisch toegestane situatie voorafgaand aan de vaststelling van het nieuwe plan. Ontwikkelingen die onder het oude plan al mogelijk waren, maar niet zijn gerealiseerd, gelden als nieuwe ontwikkelingen. Wanneer bestaande, niet gerealiseerde bestemmingen worden gehandhaafd, biedt dit immers 'nieuwe' mogelijkheden ten opzichte van de feitelijke situatie. Hier bestaat wel een uitzondering op: een bouwwerk dat weliswaar niet is opgericht, maar wel onherroepelijk is vergund, dient in het plan als zodanig te worden bestemd. De Afdeling heeft in

latere jurisprudentie verduidelijkt dat de referentiesituatie wordt gevormd door de volledig vergunde onherroepelijke situatie die zijn vertaling vindt in het plan.

Voor het bepalen van de **referentiesituatie** m.b.t. dit bestemmingsplan is relevant:

1. dat er op dit moment op de Hemmen 1 en 2 geen uitgeefbare kavels meer zijn;
2. dat voor een deel van de recent uitgegeven kavels geldt, dat vergunningen zijn verleend en dat gebouwd wordt;
3. dat van de kavels die nog niet zijn bebouwd inmiddels wel een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

Dat maakt dat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt ten opzichte van de feitelijke situatie. Verder geldt dat, zoals in de toelichting al is vermeld, wanneer er sprake is van andere niet in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen, er in het kader van die ontwikkeling beoordeeld zal worden of het project of de activiteit een significant effect heeft op een beschermd natuurgebied.

De toelichting zal met het bovenstaande worden aangevuld.

Onderdeel Provinciaal beleid (Omgevingsvisie in plaats van streekplan)

De provincie plaatst terecht de opmerking dat in de toelichting nog wordt verwezen naar het Streekplan. De paragraaf 3.2.1 Streekplan Fryslân kan vervangen worden en ook de tekst in paragraaf 3.2.2 en 3.2.3 wordt met de *cursivering* geactualiseerd. Hiervoor komen de volgende tekst (tekst in kader) in de plaats:

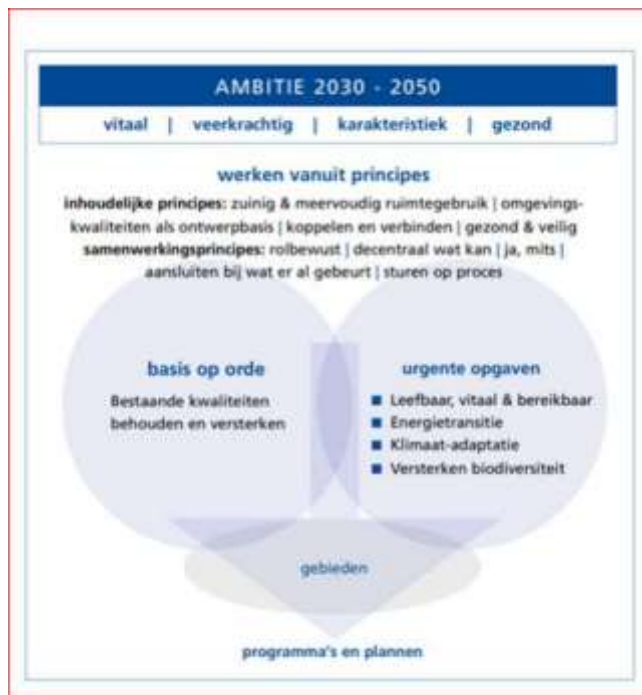
3.2.1 Omgevingsvisie ‘De Romte Diele’

De omgevingsvisie is een van de nieuwe instrumenten uit de Omgevingswet. Op 23 september 2020 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt (de strategische) gedeelten van het Streekplan. Hiermee zet de provincie een fundamentele stap: de samenvoeging en integratie van (de strategische gedeelten) van het beleid voor de fysieke leefomgeving op een hoog abstractieniveau en voor de lange termijn.

In de visie is aangegeven waar de provincie heen wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Hoe dit gestalte moet krijgen is niet precies aangegeven. Wel geeft de visie de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Samen met verschillende organisaties, inwoners en ondernemers in Fryslân geeft de provincie invulling aan deze visie. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels. De visie vervangt het strategisch beleid uit het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterbeheerplan en het Verkeers- en Vervoersplan. Bovendien is de provinciale Natuurvisie, die bestaat sinds de Natuurbeschermingswet (2017) is vereist, hierin opgenomen. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

Schematisch ziet de opbouw van de omgevingsvisie er als volgt uit.



Paragraaf 3.2.2 Grutsk op 'e Romte

Het streekplan *bevatte* een beschrijving van ..

Paragraaf 3.2.3 Verordening Romte

Na het woord buitengebied in de eerste alinea kan worden toegevoegd:

In het kader van de (verwachte) in werkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft de provincie een ontwerp-Omgevingsverordening opgesteld voor de gehele fysieke leefomgeving van de provincie Fryslân. In de Omgevingsverordening worden alle algemene regels die gelden voor de fysieke leefomgeving opgenomen en vervangt daarmee de verordeningen die voor de verschillende thema's van toepassing zijn. De Omgevingsverordening is op dit moment nog niet in werking. Daarom vormt de Verordening Romte Fryslân op dit moment nog het toetsingskader.

Vanuit deze verordening zijn de volgende onderwerpen voor het plangebied van belang:

2.5. Woonboulevard Sneek

Inhoud van de inspraakreactie

De woonboulevard is positief over het beleidsvoornemen van de gemeente om de woonboulevard als cluster en concentratiegebied voor detailhandel in een aantal branches te bestemmen mede om verdere versnippering van detailhandel over het bedrijventerrein te voorkomen. Dit draagt bij aan de kwaliteit en de toekomstbestendigheid van de woonboulevard en zorgt voor een goede aanvulling op het totale detailhandelsaanbod van Sneek.

Het idee om een uitbreidingsgebied t.b.v. de woonboulevard aan te wijzen is op dit moment niet wenselijk en ook in strijd met de gewenste detailhandelstructuur en marktsituatie. Op het moment van schrijven staat meer dan 25% van de meubelboulevard leeg en wanneer een nog niet gerealiseerde uitbreidingsvergunning wordt meegerekend, komt het leegstandspercentage op 40%.

Een verdere uitbreiding van de concentratiezone (woonboulevard) is dus pas wenselijk nadat de beschikbare meters van de huidige zone zijn benut. Dit om de kwalitatieve hoogwaardigheid en toekomstbestendigheid van de woonboulevard te waarborgen.

Verder staat in het voorontwerp als voorwaarde dat de winkelvloeroppervlakte voor een detailhandelsvestiging in de periferie minimaal 1.000 m² moet bedragen. Geïnteresseerde bedrijven die voldoen aan de branchering (bv. speciaalzaken voor keukens, sanitair of meubelen) maar kleiner zijn dan 1.000 m² vallen nu af en dit zet de kwaliteit van de woonboulevard onder druk: variatie in het aanbod is juist heel belangrijk. Deze bedrijven vestigen zich nu ook niet in de binnenstad of de schil van Sneek en daarom heeft de beperking niet het effect waarvoor het ooit is bedacht. Hierdoor wordt de regionale aantrekkingskracht van de woonboulevard geremd en profiteren andere gebieden binnen Sneek -waaronder de binnenstad- ook minder van combinatiebezoeken.

De woonboulevard vraagt:

1. de concentratiezone van de woonboulevard vooralsnog niet uit te breiden en eerst in te zetten op de beschikbare meters;
2. binnen de concentratiezone woonboulevard de minimeis van 1.000 m² te laten vervallen en uitsluitend in te zetten op en handhaven van de branchering.

Beoordeling van de inspraakreactie

Onderdeel 1: geen uitbreidingsgebied aanwijzen t.b.v. de woonboulevard

Het voorontwerp maakt het inderdaad mogelijk om in het gebied met een functieaanduiding "detailhandel 2" naast het gebruik als bedrijventerrein ook detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van ten minste 1.000 m² per individuele vestiging in de hoofdbranches Wonen, Bruin&Witgoed, Auto & Fiets van de Branche-indeling Locatus (bijlage 3 bij regels) toe te staan. Feitelijk betreft dit het mogelijke uitbreidingsgebied voor de woonboulevard. Het gaat dan om het rood omkaderde gebied op de afbeelding



Figuur 2: gebied in voorontwerp met functieaanduiding "detailhandel 2"

Wij zijn het eens met de indiener van de inspraakreactie dat uitbreiding van dit detailhandelsgebied een risico betekent van deconcentratie van detailhandel en dat dit inderdaad niet hoeft bij te dragen tot een aantrekkelijker woonboulevard maar juist kan leiden tot een versnippering en verspreiding van het aanbod. Nu een deel van de huidige woonboulevard met leegstand kampt, is er ook geen directe aanleiding om een groter gebied voor detailhandel in de branche “in/om huis” aan te wijzen.

De gemeente voert een beleid gericht op het beschermen en in stand houden van de detailhandelstructuur van Sneek. De gemeente wil het (winkel)centrum van de stad behouden en streeft naar een sterke binnenstad met een aantrekkelijk, ruim, divers, uniek, sfeervol en recreatief winkelaanbod. In de binnenstad bevinden zich met name kleinere winkelruimten.

Er zijn een drietal schillocaties rondom de binnenstad ontwikkeld voor middelgrote winkels (> 500m²) en bijbehorende parkeergelegenheid waarvoor in de binnenstad geen plaats is (met o.a. ook ruimte voor supermarkten).

Verder voert de gemeente een terughoudend beleid voor detailhandel op bedrijventerreinen. Het gaat dan om detailhandel in volumineuze artikelen (waarvoor in het centrum of op de schillocaties geen plaats voor) of in specifieke branches (woonboulevard, bouwmarkt en tuincentrum) waarbij in het huidige bestemmingsplan soms per productgroep ook nog een percentage voor de verkoopvloeroppervlakte is gegeven.

De detailhandel in Sneek staat onder druk. Wanneer de gemeente ruimte wil bieden aan detailhandel op een bedrijventerrein, dan mag de gemeente hier vanuit een ruimtelijk motief regels m.b.t. branchering of kwantitatieve beperkingen aan economische dienstverlening stellen mits hier een dwingende reden van algemeen belang aan ten grondslag ligt, de regeling effectief is en niet verder gaat dan nodig is.

Al eerder heeft de Raad van State geoordeeld dat het door de gemeente gevoerde detailhandelsbeleid (ECLI:NL:RVS:2019:2939, bestemmingsplan Sint Antoniusplein en ECLI:NL:RVS:2023:1034, Normandiaplein) aan de Dienstenrichtlijn voldoet en dat wanneer aan de ruimtelijke regeling het behoud van de leefbaarheid van een stadscentrum en het voorkomen van leegstand in dit centrum ten grondslag ligt, dit een dwingende reden van algemeen belang is.

Wanneer het toekennen van extra detailhandelruimte op het bedrijventerrein leidt tot meer leegstand, dan is het zowel voor de situatie op het bedrijventerrein als voor het centrum en de schillocaties niet verstandig om hier meer detailhandel toe te staan omdat dit zal leiden tot:

- een versnipperd aanbod over het bedrijventerrein waardoor van een echte woonboulevard geen sprake meer is;
- leegstand in het centrum en de schillocaties;
- een mix van bedrijfs- en detailhandellocaties met verschillende bezoekersstromen die elkaar kunnen hinderen;
- de verleiding om vanwege leegstand de beschikbare ruimte voor andere branches of kleinere winkels beschikbaar te stellen (zie ook onderdeel 2 van deze inspraakreactie);
- nieuwe ruimteclaims voor bedrijventerrein wanneer het huidige terrein voor andere functies gebruikt gaat worden.

Het detailhandelbeleid van de gemeente is gericht op “de juiste winkel op de juiste plaats” en “het beperken van leegstand”. De indiener van deze inspraakreactie heeft gelijk dat de huidige situatie niet noodzaakt tot een uitbreiding van de woonboulevard. In het gebied dat voor deze functie is aangewezen is leegstand en het gebied dat de functieaanduiding “detailhandel 2” zou krijgen is op dit moment ingericht en functioneert als bedrijventerrein.

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan waarbij de functieaanduiding “detailhandel 2” van de planverbeelding zal worden verwijderd en deze keuze zal op basis van bovenstaande tekst in de toelichting worden uitgelegd.

Onderdeel 2: minimumeis van 1.000 m² laten vervallen

De keuze om ook op de woonboulevard een minimale winkelvloeroppervlakte van 1.000 m² als vestigingsbeperking voor te schrijven, komt voort uit het onderzoek naar de detailhandelstructuur in Sneek. Niet alleen een branchering maar ook een oppervlaktebeperking wordt voorgeschreven om de detailhandelstructuur in stand te houden. De minimale oppervlaktemaat voldoet aan de criteria ten aanzien van noodzakelijkheid en evenredigheid van de Dienstenrichtlijn en hiermee wordt voortgebouwd op de al genoemde hiërarchie in de detailhandelstructuur van Sneek:

- de binnenstad: voor kleinschalig aanbod;
- de schillocaties: voor grotere winkels in de dagelijkse en niet-dagelijkse goederensector (> 500 m²);
- De Hemmen I en II: winkels groter dan 1.000 m² en in genoemde branches op aangewezen locaties.

Niet alleen een specifieke branche maar ook een minimum winkelvloeroppervlakte rechtvaardigt een vestiging op dit bedrijventerrein. Op basis van dit uitgangspunt is de detailhandel op het bedrijventerrein ontstaan: het ging om grote producten of grote winkels waarvoor op de huidige winkellocaties geen plaats is. De gemeente heeft in dit voorontwerp al een zekere brancheverruiming opgenomen door op de meubelboulevard ook winkels in de branches Bruin & Witgoed en Auto & Fiets toe te laten. Wanneer in het algemeen een kleinere winkelvloeroppervlakte op de meubelboulevard zou worden toegestaan, dan zal dit een effect hebben op de bestaande detailhandelstructuur van Sneek voor kleinschalig aanbod in die branche en zal dit de voorzieningen in het (winkel)centrum van Sneek nog verder onder druk zetten en tot leegstand kunnen leiden.

De keuze om alleen grotere winkels op het bedrijventerrein toe te staan is één van de belangrijkste pijlers onder het vestigingsbeleid m.b.t. de detailhandel. De gemeente past dit criterium coherent, systematisch en gemeentebreed toe. Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpplan.

2.6. De Vereniging Ondernemend Sneek

Inhoud van de inspraakreactie

De VOS vindt dat in het voorontwerp te weinig rekening is gehouden met actuele ontwikkelingen en de bestaande bedrijfssituatie op het bedrijventerrein. De VOS zou graag met alle stakeholders komen tot een integraal en gedragen plan dat toekomstbestendig is en past binnen de uitgangspunten van de Omgevingswet. Zij wil graag met alle partijen een duidelijke toekomstvisie ontwikkelen voor Sneek. Een opzet volgens de Omgevingswet biedt volgens de verwachtingen van de VOS de gemeente en bedrijven veel meer de ruimte om mee te bewegen met de snelle ontwikkeling in de maatschappij. De keuze om vlak voor de Omgevingswet nog snel een nieuw bestemmingsplan met remmende regels te maken vindt de VOS niet verstandig. De gemeente gaat op de oude voet verder terwijl de omstandigheden in de wereld zijn veranderd. De gemeente moet daarbij uitgaan van een “ja, mits” benadering en niet van een “Nee, tenzij”. Er moet gedacht worden in mogelijkheden en niet in wettelijke bezwaren. Door de stakeholders hierbij te betrekken kan de besluitvorming worden versneld en ontstaat een gedragen plan.

Hierna gaat de VOS in op de volgende specifieke onderdelen van het plan:

1. het bestemmingsplan moet meer ruimte bieden voor ontwikkeling, ambities en innovatie via het “ja, mits principe”;
2. de gemeente dient nu onderzoek te doen naar de instandhouding van de geluidzone en of inschaling in de milieucategorie kan worden teruggebracht;
3. de terreininrichting behoeft een verduurzamingsslag en dient aangepast te worden aan de verandering van het klimaat (o.a. groenzones om in te wandelen en fietspaden worden genoemd);
4. verduurzaming van de gebouwen vereist een intensieve samenwerking tussen de eigenaren;
5. de detailhandelsanalyse gaat uit van vestigingsbeperkingen terwijl de analyse juist moet gaan om kansen en mogelijkheden voor de vestiging op het bedrijventerrein zonder dat dit ten koste gaat van de binnenstad. Dit vereist maatwerk waarbij rekening moet worden gehouden met een zekere branchevervaging;
6. de maatvoeringseis van minimaal 1.000 m2 kan belemmerend werken en ook hiervoor is maatwerk vereist;
7. Op het terrein zijn een groot aantal zakelijke dienstverleners gevestigd (een aantal van 60 wordt genoemd) en uit het bestemmingsplan blijkt onvoldoende of deze bedrijfsactiviteit nu wel of niet wordt toegestaan;
8. De conclusie dat er geen zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein moeten worden toegestaan omdat er voldoende aanbod elders is wordt niet geheel omschreven: het aanbod sluit niet goed aan bij de vraag;
9. De begrippen zelfstandig kantoor en dienstverlening zijn onvoldoende gedefinieerd of geven niet de juiste betekenis;
10. Afwijken van de gebruiksregels moet steeds met een omgevingsvergunning. Dit is duur en tijdrovend. Voorgesteld wordt om een groot aantal activiteiten direct (zonder vergunning) toe te staan, zeker wanneer het duurzame bedrijven betreft;
11. de staat van bedrijven past niet bij de huidige en toekomstige ontwikkeling en dit geldt ook voor de branche-indeling. Bovendien is er te weinig ruimte voor innovatie en duurzame en sociale bedrijven.

In meerdere overleggen met een de VOS is de inspraakreactie besproken. Bij de beoordeling van de reactie zal hierop worden ingegaan.

Beoordeling van de inspraakreactie

De Omgevingswet is de grootste en meest complexe stelselherziening in het omgevingsrecht. De wet is al sinds 2010 in voorbereiding. De Omgevingswet zal op 1 januari 2024 in werking treden.

In de Omgevingswet wordt het bestemmingsplan vervangen door een omgevingsplan. Een omgevingsplan heeft een bredere reikwijdte. Het is een besluit van de gemeente waarin niet alleen regels m.b.t. een 'goede ruimtelijke ordening' maar over 'de gehele fysieke leefomgeving' worden gesteld. Het gaat daarbij om de leefomgeving zelf (bv. bouwwerken, water, bodem, lucht, natuur, erfgoed) maar ook om activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving, waaronder de duurzame ontwikkeling en de bescherming en verbetering van het leefmilieu.

De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin deze regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Het integreren van al het fysieke beleid (landelijk, provinciaal en gemeentelijk) in één omgevingsplan kost nog veel tijd en voorbereiding en voor bepaalde thema's moet nog beleid worden uitgewerkt. De wetgeving bevat overgangsrecht. De gemeente heeft vooralsnog tot eind **2032** de tijd om een 'omgevingsplan nieuwe stijl' op te stellen. Tot die tijd vormen op basis van dit overgangsrecht alle huidige bestemmingsplannen 'het tijdelijk omgevingsplan'. Dit tijdelijk omgevingsplan wordt aangevuld met de set regels die het Rijk als 'bruidsschat' aanvullend meegeeft. Een tijdelijk omgevingsplan ontstaat van rechtswege zodra de Omgevingswet in werking treedt.

Het gebied De Hemmen I en II is vrijwel volledig bebouwd en ingericht. Er is sprake van een zogenaamd actualiserend (bij de tijd gebracht) plan, waarbij alle eerdere bestemmingsplannen en afwijkingsvergunningen voor dit gebied worden samengevoegd tot één bestemmingsplan en niet van een plan dat grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De Omgevingswet zal de inhoud van het gemeentelijk beleid niet vervangen. De gemeente blijft vrij om o.a. vestigingsbeleid voor bedrijfstypen en detailhandel te hanteren.

Er zijn goede argumenten om de bestemmingsplannen voor De Hemmen I en II juist op dit moment te actualiseren:

- allereerst gelden er voor het gebied nu diverse (facet)bestemmingsplannen waardoor soms onduidelijk is welke planregels voor een locatie gelden;
- deze onduidelijkheid wordt nog versterkt door het feit dat deze oude plannen niet digitaal en per locatie raadpleegbaar zijn;
- de planregels zijn verouderd en geven te weinig ruimte voor enige ontwikkeling waardoor voor toelaatbare afwijkingen steeds een vergunning moet worden aangevraagd hetgeen duur en tijdrovend is;
- wanneer nu geactualiseerd wordt, gaat het plan straks als gemeentelijke bruidsschat op eenvoudige wijze onderdeel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan.

Wordt er geen nieuw bestemmingsplan voor de Hemmen I en II vastgesteld, dan gaan de verouderde bestemmingsplannen automatisch op in het tijdelijke omgevingsplan. Dat is niet wenselijk.

Het idee om voor dit gebied nu alvast een omgevingsplan op te stellen is op korte termijn niet mogelijk omdat:

- de wet nog niet in werking is;
- de software om omgevingsplannen op te stellen ook na 1 januari 2024 nog niet definitief is en de werking van het landelijk Digitaal Systeem Omgevingswet (DSO) nog moet worden bewezen;
- de wijze waarop milieuregels in het omgevingsplan moeten worden opgenomen wijzigt (van regulering van inrichtingen naar regulering van milieubelastende activiteiten). De gemeenten krijgen meer beoordelingsvrijheid maar hiervoor moeten nog wel bestuurlijke keuzes worden gemaakt;
- de wijze waarop geluid en geluidszones in een omgevingsplan moeten worden opgenomen wijzigt (van Wet geluidhinder en geluidszones naar geluidproductieplafonds). De gemeenten

krijgen meer beoordelingsvrijheid maar hiervoor moeten nog wel bestuurlijke keuzes worden gemaakt;

- ook diverse andere beleidsthema's en gemeentelijke (gebiedsgerichte) omgevingsdoelen m.b.t. de fysieke leefomgeving nog moeten worden uitgewerkt om een omgevingsplan vast te kunnen stellen;
- de te maken bestuurlijke keuzes zijn relevant voor (de structuur van) het gehele omgevingsplan van de gemeente;
- de wijze van participatie bij een omgevingsplan van tevoren moet worden vastgesteld en op een andere manier tot stand komt.

De Omgevingswet biedt gemeenten meer bestuurlijke en lokale afwegingsruimte. In overleg met inwoners en bedrijven kan per gebied worden bepaald welke omgevingskwaliteit gewenst is en of er een soepel of strenger regime van kracht moet zijn. De transitie van gemeentelijk beleid m.b.t. fysieke leefomgeving in een omgevingsplan is geen eenvoudige opgave en zoals hiervoor al genoemd, krijgen gemeenten hiervoor tot uiterlijk eind 2032 de tijd.

In de inspraakreactie wordt de gemeente gewezen op de mogelijkheid om vooruitlopend op de Omgevingswet een omgevingsplan op te stellen. De gemeente is op de hoogte van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel op grond waarvan het gedurende een jaar na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is toegestaan een bestemmingsplan conform de Imro-standaarden te publiceren (TAM-IMRO). Deze methode leidt tot dubbel werk omdat de met TAM-IMRO voorbereide plannen, in tegenstelling tot bestemmingsplannen die onder de gemeentelijke 'bruidsschat' vallen, later alsnog onder de standaard van het omgevingsplan (het zogenaamde STOP-formaat) moeten worden gebracht waarna het plan opnieuw vatbaar is voor beroep.

Het gebruik van de TAM-IMRO wordt alleen als tussenstap geadviseerd voor urgente gebiedsontwikkelingen. Hiermee kunnen de te verwachten aanloopproblemen wanneer de Omgevingswet in werking treedt worden voorkomen. Deze mogelijkheid is geboden om de continuïteit in de gebiedsontwikkeling te borgen. Het opstellen van nieuw algemeen omgevingsbeleid kent een minder kritisch tijdpad en dit kan beter direct in het formaat dat voor omgevingsplannen is aangewezen.

In de inspraakreactie wordt de gemeente gewezen op de mogelijkheid om een Crisis- en herstelwet-status aan te vragen. Dit is alleen relevant wanneer het gaat om gebiedsontwikkeling gaat met meer onderwerpen dan in een bestemmingsplan mogen worden opgenomen. Dit wordt dan ook wel een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte genoemd en lijkt daarmee al op een omgevingsplan. Een "bestemmingsplan verbrede reikwijdte" zou daarom ook gemakkelijker als omgevingsplan kunnen worden omgezet. Of dit in de praktijk ook (technisch) zo eenvoudig is, is nog maar zeer de vraag. De gemeente heeft - om hiermee te experimenteren - in het kader van de Crisis- en herstelwet het centrum van Sneek aangewezen

De Hemmen I en II is een gebied dat al is bebouwd en is ingericht. Er is in die zin geen sprake van een grote gebiedsontwikkelingsopgave. Ook is er geen aanleiding om te experimenteren met een bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte voor deze locatie. Doel van de gemeente is om op korte termijn het bestemmingsplan voor dit gebied te herzien zodat de gemeentelijke bruidsschat voldoende actueel en digitaal raadpleegbaar is en (ook in het voordeel van de ondernemers) enige ontwikkelingsruimte bevat. Om dit nog te kunnen regelen is het nodig om vóór de inwerkingtreding van een Omgevingswet op 1 januari 2024 een ontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen.

Dat nu eerst nog een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, wil overigens niet zeggen dat de gemeente zich niet aan het voorbereiden is op een nieuw omgevingsplan. Hiervoor zal de gemeente met alle partijen (waaronder de ondernemers in de binnenstad en de ondernemers op het bedrijventerrein) in gesprek gaan om de gezamenlijke ambities te analyseren waarna de beleidsthema's verder kunnen worden uitgewerkt. Wij merken daarbij nogmaals op, dat een omgevingsplan geen blanco beleidssituatie betekent. Eerder beleid is immers de basis voor de ruimtelijke keuzes die in het verleden zijn gemaakt voor het inrichten en functioneren van een bestaand gebied.

In de inspraakreactie van de VOS is te lezen, dat zij het voorontwerp bestemmingsplan op een aantal onderdelen te conserverend vinden en dat niet alle (algemene) maatschappelijke thema's aan de orde komen. Dit is echter geen bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte en voor beleidsvorming en -verruiming op bepaalde thema's is veel meer onderzoek, participatie en bestuurlijke besluitvorming nodig.

In de overleggen met de VOS is de gemeentelijke keuze om nu nog een bestemmingsplan in procedure te brengen toegelicht en dit wordt door de VOS ook begrepen. Wel ziet de VOS de thema's en ambities die zijn aangevoerd wel graag geagendeerd omdat dit wel belangrijke zaken zijn voor de toekomst. Gedacht moet dan worden aan de vergroening, energieopwekking (niet alleen zon maar ook wind), opslag van stroom, waterberging bij extreem weer, secundaire bluswatervoorziening, wandelroutes, revitalisering van het bedrijventerrein.

Nu hierboven de verhouding tot de Omgevingswet breed en uitvoerig is toegelicht, zal bij de behandeling van de specifieke punten hier regelmatig naar worden verwezen.

1. Ontwikkeling, vernieuwing en ambitie: het 'Ja, mits' principe.

Het 'Ja, mits' principe geeft een meer open grondhouding t.o.v. een concreet initiatief aan. Het gaat om het proces waarin de overheid meedenkt in plaats van 'tegenderenkt' en een totale afweging maakt waarbij wordt ontschot in plaats van per beleidsterreinen wordt afgeperkt.

Bij een concreet initiatief kan een afweging worden gemaakt op het moment dat een initiatief zich voordoet. Wanneer een bestemmings- of omgevingsplan voor een groter al ingericht gebied wordt opgesteld, ontbreekt dit concrete initiatief als de directe aanleiding. De gemeente zal zich dan in het algemeen en op basis van het beschikbare beleid de vraag moeten stellen:

- welke omgevingsplanactiviteit zonder meer kan worden toegestaan (de 'Ja');
- voor welke omgevingsplanactiviteit beoordelingsregels in een bestemmingsplan of omgevingsplan worden opgenomen zodat hier alsnog aan getoetst kan worden (de 'Ja-mits');
- welke omgevingsplanactiviteiten geheel worden uitgesloten (de 'Nee');
- welke omgevingsplanactiviteit zijn uitgesloten behalve wanneer aan de in het bestemmingsplan opgenomen beoordelingsregels kan worden voldaan (de 'Nee-tenzij').

een vraag met 'Ja-mits' beantwoorden klinkt positiever dan een vraag met 'Nee-tenzij' beantwoorden. Het juridische resultaat van een 'Ja-mits' of 'Nee-tenzij' beoordeling maakt echter geen verschil. Bij beide schrijfwijzen is een activiteit immers alleen toegestaan wanneer aan de voorwaarden (de mits of de tenzij) kan worden voldaan.

Het systeem in de Wro is dat bouwen via de 'Ja-mits' benadering worden geschreven (bv. een gebouw mag worden gebouwd mits het in het bouwvlak komt). Voor gebruik geldt, dat vanwege strijd met een bestemmingsomschrijving of specifieke gebruiksregel een vergunningplicht kan ontstaan (het is op grond van artikel 2.1 lid 1c van de Wabo verboden gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken) en via een planregel kan hiervoor een afwijkingsvergunning worden verleend (de 'Nee-tenzij').

Binnen deze Wro systematiek en rekening houdend met vigerend Rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid zal de gemeente een bestemmingsplan moeten maken. Zoals hiervoor al toegelicht, is dit bestemmingsplan bedoeld ter actualisering, digitalisering, uniformering en consolidatie. Het gaat dus niet om een bestemmingsplan om nieuwe ontwikkelingen te regelen. Het bedrijventerrein is ingericht en in bedrijf. Daar waar dit gewenst wordt geacht, is in het voorontwerp het beleid verruimd (bv. de brancheverbreiding m.b.t. de detailhandel). Het is geen bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (dan zouden ook andere onderwerpen een rol mogen spelen). De keuze om nu nog dit bestemmingsplan in procedure te brengen is hiervoor uitgelegd.

2. De toe te passen bedrijfscategorie en de geluidzone

Wanneer in een bestemmingsplan een bestemming wordt opgenomen waarmee de vestiging van “grote lawaaimakers” mogelijk wordt gemaakt, bestaat er een plicht om een geluidzone rond het bedrijventerrein in een bestemmingsplan op te nemen en spreken we over een gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. De grote lawaaimakers zijn genoemd in onderdeel D, bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht.

Het is juist dat zich op dit moment geen grote lawaaimaker op De Hemmen I en II heeft gevestigd. Relevant is echter, dat het bestemmingsplan dit wel altijd mogelijk heeft gemaakt. Voor het opheffen van de zone (dezoneren) dient onderzoek naar het effect van de bedrijfsactiviteiten op de geluidgevoelige functies op het bedrijventerrein te worden gedaan. Voor geluid zal dan per bedrijf inzichtelijk moeten worden gemaakt of -ten opzichte van de geluidgevoelige functies- aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Deze specifieke bedrijfsinformatie is altijd buiten beschouwing gebleven omdat de Wet geluidhinder niet van toepassing is op geluidgevoelige functies die liggen op een gezoneerd bedrijventerrein zelf. Er wordt uitsluitend op de geluidzone getoetst en de maximale geluidswaarde op deze zone wordt door de gemeente beheerd. De geluidzone zelf ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan in diverse andere vigerende bestemmingsplannen. Dat zou betekenen dat niet alleen dit plan maar ook al deze omliggende plannen zouden moeten worden herzien.

Gekozen is om op dit moment m.b.t. vestiging van bedrijfscategorieën geen veranderingen aan te brengen en ook de geluidzone in de omliggende bestemmingsplannen in stand te laten. De geluidzone wordt niet “overschreden” en er zijn geen akoestische problemen met deze geluidzone. Met het in stand laten van de zone blijft de gecumuleerde geluidsbelasting van het bedrijventerrein in beeld en geborgd. Hiermee blijft het beschermingsniveau m.b.t. het geluid ongewijzigd.

Dezoneren zou betekenen dat de huidige geluidsgevoelige objecten op het bedrijventerrein een hogere bescherming krijgen maar dat houdt wel in dat alle (direct) omliggende ondernemers bedrijfsgegevens en akoestische gegevens moeten aanleveren op grond waarvan dan moet worden beoordeeld of zij afzonderlijk en gecumuleerd met andere geluidsbronnen niet teveel lawaai maken op de bedrijfswoningen. Dit zou kunnen leiden tot bedrijfsbeperkingen of een lager toe te laten bedrijfscategorie.

In het vorige en in dit bestemmingsplan wordt voorrang gegeven aan de bedrijven en de bedrijfsmogelijkheden. Hiervoor is het bedrijventerrein primair bedoeld en wij willen ondernemers niet beperken of op kosten jagen omdat akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Dat de planologische mogelijkheid van een “grote lawaaimaker” bestaat maar niet wordt ingevuld, is inherent aan toelatingsplanologie: het bestemmingsplan verplicht geen grote lawaaimakers. Met de komst van de Omgevingswet ontstaat ook op dit gebied ruimte voor de gemeente om eigen beleid te voeren. Er is nu geen akoestisch probleem en bij het maken van nieuw omgevingsbeleid zal geluid (waaronder industrielawaai) zeker een thema zijn.

In het overleg heeft de VOS aangegeven te begrijpen dat dezoneren op dit moment te grote gevolgen voor de bedrijven heeft maar dat dit wel een onderwerp is dat in het kader van een nieuw omgevingsplan kan worden onderzocht.

3. verduurzaming en klimaatbestendige terreininrichting met o.a. fiets- en wandelpaden

Het bestemmingsplan gaat niet over de feitelijke inrichting van het gebied maar bevat slechts bestemmingen die in het kader van een goede ruimtelijke ordening nodig zijn. De terreinen in het gebied zijn verkocht en het gebied is functioneel ingericht.

Mee naar aanleiding van de zienswijze van It Wetterskip zal in de toelichting nog de opmerking worden gemaakt dat voor het verharderen van grond die vijf jaar braak ligt alsnog extra oppervlaktewater moet worden gecompenseerd. Het watersysteem in het gebied is aangelegd en functioneert goed.

De VOS vindt dat het bestemmingsplan geen extra ambities en innovaties mogelijk maakt. Hierover is in het overleg met de VOS gesproken. De ondernemers zien m.b.t. de vergroening en verduurzaming en klimaatbestendigheid veel op zich afkomen. Hoewel het bestemmingsplan bepaalde maatregelen (zoals zon op dak) niet verbiedt, gaat het plan niet verder in op andere mogelijkheden (zoals windenergie of energieopslag).

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor verduurzaming waarbij wel rekening moet worden gehouden met andere beleidskaders. Zo mag op basis van de Verordening Romte Fryslân 2014 in een ruimtelijk plan geen bouwmogelijkheid voor nieuwe windturbines worden opgenomen. Ook de netcongestie en de mogelijkheden van energieopslag, klimaatbestendigheid en waterberging en bluswater zijn besproken. De gemeente begrijpt de zorgen en het is ook goed om te horen dat sommige ondernemers hier ook weer kansen in zien. Afgesproken is, dat in het kader van de mogelijkheden van revitalisering van het bedrijventerrein deze onderwerpen verder zullen worden besproken.

De bestemmingen “Verkeer” en “Groen” bieden mogelijkheden voor wegen en paden en binnen de “Groen” bestemming zijn ook sport- en speelvoorzieningen toegestaan. Er is dus planologisch gezien voldoende ruimte voor fiets- en wandelpaden. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de infrastructuur in het gebied hoofdzakelijk is bedoeld voor verkeer van en naar de bedrijven. Ook dit onderwerp kan in het kader van de mogelijkheden van revitalisering van het bedrijventerrein worden besproken.

4. verduurzaming van de gebouwen vereist intensieve samenwerking van de eigenaren

Het bestemmingsplan bevat hiervoor geen belemmeringen. Een gebouweigenaar kan zelf of in samenwerking met anderen maatregelen treffen om te verduurzamen en energie te besparen. Op de website www.duurzaamsudwestfryslan.nl staat meer informatie en kan gelezen worden hoe de gemeente hierbij kan helpen.

5. de detailhandelsanalyse gaat over vestigingsbeperkingen i.p.v. kansen/mogelijkheden

Deze constatering is juist, maar hiervoor is wel een duidelijk planologisch motief aan te voeren. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het recreatief winkelen in de binnenstad te bevorderen en (winkel)leegstand te voorkomen. Naast de binnenstad kent Sneek nog een aantal schillocaties voor de relatief grotere winkels die niet in de binnenstad kunnen worden ingepast maar waarvan de binnenstad (mee door combinatiebezoeken) wel kan profiteren.

Detailhandelsontwikkelingen elders mogen geen afbreuk doen aan deze detailhandelsstructuur en dit vereist een terughoudend vestigingsbeleid. Kansen voor winkels elders kunnen immers een bedreiging zijn voor winkels in de binnenstad en de bijbehorende schillocaties.

De detailhandelsanalyse is mede opgesteld om antwoord te geven op de vraag of en welke vestigingsbeperkingen in het kader van artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn in dit bestemmingsplan toelaatbaar zijn. Deze beperkingen moeten *non-discriminatoir* zijn, *noodzakelijk* zijn vanuit een dwingende reden van algemeen belang en *evenredig* zijn in die zin dat de vestigingsbeperkingen geschikt zijn om de doelen te bereiken en niet verder gaan dan nodig is.

De gemeente heeft binnen dit wettelijk kader en het gevoerde detailhandelsbeleid naar de mogelijkheden gekeken en daarbij rekening gehouden met de marktontwikkeling (waaronder branchevervaging). De vestigingsbeperkingen zijn ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen vereenvoudigd en waar mogelijk verruimd. Zo is de verkoopvloeroppervlakte en het bijbehorend assortiment minder precies omschreven, is de branchering verruimd en zijn gebieden waar de winkels gevestigd kunnen worden aangewezen. Doel hiervan is, dat ook op het bedrijventerrein een zekere clustering van detailhandel plaatsvindt zodat -mede in het belang van het functioneren van de andere bedrijven- versnippering over het gehele bedrijventerrein wordt voorkomen. In het bijzonder wordt er daarbij ingezet op een sterke, vitale en gevarieerde woonboulevard.

De VOS schrijft dat de focus moet liggen op de kansen en mogelijkheden voor bedrijven zonder dat dit directe gevolgen heeft voor de binnenstad van Sneek. Hierboven is uitgelegd dat de gemeente juist ook met deze focus naar de planregels heeft gekeken: “de juiste winkel op de juiste plaats” maar ook “voorkomen van leegstand” op het bedrijventerrein zelf, de schillocaties en met name in het kernwinkelgebied.

Mee vanwege de inspraakreactie van de woonboulevard willen wij het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel nog aanpassen en vanwege leegstand op de woonboulevard zelf geen uitbreidingsgebied voor de woonboulevard bieden door het ontwerpbestemmingsplan aan te passen waarbij de functieaanduiding “detailhandel 2” van de planverbeelding zal worden verwijderd.

Verder gaat de gemeente in dit voorontwerp al een zekere brancheverruiming opnemen door op de woonboulevard de hoofdbanches “Wonen”, “Bruin & Witgoed” en “Auto & Fiets” toe te laten en (ook bij bouwmarkten en tuincentra) geen specifieke eisen aan assortiment en de verkoopvloeroppervlakte voor een bepaald assortiment te stellen. Alleen een minimeis van 1.000 m² winkelvloeroppervlakte blijft dan gelden.

Wel is mee naar aanleiding van de geuite zorg over het behoud van de gewenste detailhandelstructuur van de binnenstad Sneek in het ontwerpplan opgenomen dat in het gebied met de aanduiding “detailhandel 1” alleen detailhandel in de hoofdbanches “Plant&Dier” en “Doe-Het-Zelf” toe is gestaan en niet de restcategorie “Detailhandel-Overig”. Alleen de huidige twee op het bedrijventerrein aanwezige bouwmarkten zullen dan in het ontwerpbestemmingsplan van de aanduiding “detailhandel 1” worden voorzien.”

Detailhandel in de hoofdbanche “Detailhandel-overig” komt relatief beperkt voor en detailhandel in deze branches is gevestigd in het centrum, de schillocaties en op enkele verspreide locaties maar niet op het bedrijventerrein De Hemmen. Alleen de Kachelspecialzaak De Smidse valt in de categorie “Detailhandel-Overig”. De Kachelzaak zal van een functieaanduiding worden voorzien zodat voor deze bestaande situatie maatwerk kan worden geleverd. Het is niet nodig om op een groot deel van het bedrijventerrein detailhandel in deze restcategorie toe te staan.

Daarnaast is ambtelijk opgemerkt dat volgens de definities van het bestemmingsplan ook volumineuze detailhandel als detailhandel moet worden beschouwd. Daarom is in het ontwerp de planregels aangepast door het begrip “detailhandel in ABC goederen” toe te voegen en aan de bestemmingsomschrijving voor “bedrijven” de detailhandel in ABC goederen toe te voegen en dit niet als strijdig gebruik aan te merken. Omdat ABC goederen (auto’s, boten, caravans, landbouwwerktuigen) vanuit hun volumineuze aard een vestiging op het bedrijventerrein rechtvaardigen en al verspreid over het bedrijventerrein aanwezig zijn, is dit binnen de gehele bedrijfsbestemming mogelijk gemaakt en hiervoor geldt geen minimale eis voor de verkoopvloeroppervlakte.

6. de maatvoeringseis van minimaal 1.000 m² vvo is belemmerend en vereist maatwerk

De keuze om ook op de woonboulevard een minimale winkelvloeroppervlakte van 1.000 m² als vestigingsbeperking voor te schrijven, komt voort uit het onderzoek naar de detailhandelstructuur in Sneek. Niet alleen een branchering maar ook een oppervlaktebeperking wordt voorgeschreven om de detailhandelsstructuur in stand te houden. De minimale oppervlaktemaat voldoet aan de criteria ten aanzien van noodzakelijkheid en evenredigheid van de Dienstenrichtlijn en hiermee wordt voortgebouwd op de al genoemde hiërarchie in de detailhandelsstructuur van Sneek:

- de binnenstad: voor kleinschalig aanbod;
- de schillocaties: voor grotere winkels in de dagelijkse en niet-dagelijkse goederensector (> 500 m²);
- De Hemmen I en II: winkels groter dan 1.000 m² en in genoemde branches op aangewezen locaties.

Niet alleen een specifieke branche maar ook een minimum winkelvloeroppervlakte rechtvaardigt een vestiging op dit bedrijventerrein. Op basis van dit uitgangspunt is de detailhandel op het bedrijventerrein ontstaan: het ging om grote producten of grote winkels waarvoor op de huidige winkellocaties geen plaats is. De gemeente heeft in dit voorontwerp al een zekere brancheverruiming opgenomen door op de meubelboulevard ook winkels in de branches Bruin & Witgoed en Auto & Fiets toe te laten. Wanneer in het algemeen een kleinere winkelvloeroppervlakte zou worden toegestaan, dan zal dit een effect hebben op de bestaande detailhandelstructuur van Sneek voor kleinschalig aanbod in die branche en zal dit de voorzieningen in het (winkel)centrum van Sneek nog verder onder druk zetten en/of tot meer leegstand leiden. In die zin wordt met dit bestemmingsplan het gevraagde maatwerk geleverd.

De optie van de VOS om deze oppervlakte tot 500 m² vloeroppervlak te verlagen klinkt verleidelijk wanneer daarbij winkelformules als voorbeeld worden genoemd die nu niet in Sneek gevestigd zijn maar dat betekent ook dat formules die in het centrum of op de schillocatie zijn gevestigd hiervoor -vanwege de Dienstenrichtlijn- ook in aanmerking komen. De keuze om alleen grotere winkels op het bedrijventerrein toe te staan is één van de belangrijkste pijlers onder het vestigingsbeleid m.b.t. de detailhandel. De gemeente past dit criterium coherent, systematisch en gemeentebreed toe. Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpplan.

7,8,9 en 11 Onderscheid tussen bedrijf, dienstverlening en kantoor

De VOS is van mening dat de dienstverlenende bedrijven die op het bedrijventerrein aanwezig zijn (volgens de VOS ongeveer 60) in de actualisatie moeten worden meegenomen. Anders zijn deze bedrijven verboden en moeten hiervoor procedures worden gevoerd. Verder past de definitie van kantoren niet bij de ontwikkeling van de afgelopen jaren en zou deze definitie evengoed kunnen passen bij de dienstverlenende bedrijven. Deze bedrijven zijn juist vanwege een gebrek aan vestigingsmogelijkheden elders op dit bedrijventerrein gekomen. Het overaanbod aan kantoorruimte wordt daarom theoretisch gevonden omdat dit niet altijd passend is bij de vraag.

In verband met de leesbaarheid worden de onderdelen 7,8 en 9 hieronder in één keer behandeld. Hierbij komen de volgende vragen aan de orde:

- wat is het verschil tussen een bedrijf, een dienstverlener en een kantoor?
- staat het nieuwe bestemmingsplan dienstverlening op het bedrijventerrein toe?
- kan het bestemmingsplan ruimte bieden aan kantoorfuncties waarvoor elders geen plaats is?

Of een gebruik op grond van het bestemmingsplan is toegestaan is afhankelijk van de planregels en de specifieke gebruiksregels met de bijbehorende in het plan opgenomen begripsbepalingen. De gemeenteraad is de planwetgever die hiervoor regels stelt die in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig worden geacht.

Het begrip “**bedrijf**” is in het bestemmingsplan gedefinieerd als:

“een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen of een daarmee gelijk te stellen gebied, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten).”

Het begrip “**dienstverlening**” is in het bestemmingsplan niet nader gedefinieerd. Zoals de planregel nu is verwoord, zijn de gronden bestemd voor bedrijven zoals die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. In deze Staat komen ook een aantal dienstverlenende bedrijven voor (o.a. dienstverlening t.b.v. het vervoer, milieudienstverlening en overige dienstverlening waaronder wasserijen en strijkinrichtingen). Hoewel dit een beetje strijdig lijkt met het eerste deel van de definitie van bedrijf, zijn de vormen van dienstverlening die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan mits wordt voldaan aan de op de plankaart genoemde bedrijfscategorie.

Het begrip “**zelfstandig kantoor**” is in het bestemmingsplan gedefinieerd als:

“een onderneming waarbij het accent ligt op het verrichten van werkzaamheden op administratief, maatschappelijk, juridisch, financieel of een daarmee gelijk te stellen gebied”

Het gebruik van gronden als zelfstandig kantoor is alleen maar toegestaan wanneer de gronden op de planverbeelding de aanduiding “kantoor” hebben. De aanduiding kantoor is nu slechts aan een tweetal locaties gegeven (Tingietersstraat 14 en Koperslagersstraat 74-96). Hieraan wordt ook nog de locatie Smidsstraat 5 toegevoegd. Daarnaast is het toegestaan om bij een toegelaten bedrijf (ondergeschikte) kantooractiviteiten voor dat bedrijf uit te voeren.

De VOS vindt dat bij het onderzoek naar de kantoorlocaties onvoldoende rekening is gehouden met de specifieke vraag. Voor veel ondernemers is een kantoor op de door de gemeente genoemde locaties volgens de VOS niet mogelijk vanwege de prijs en de kwaliteit. De VOS onderschrijft de conclusie dat het onverstandig is om zelfstandige kantoren toe te staan op het bedrijventerrein daarom niet geheel.

De VOS doelt hierbij op de ondernemingen die volgens de door de gemeente gehanteerde definitie als kantoor moeten worden aangemerkt en reeds op het bedrijventerrein zijn gevestigd. Voor deze bedrijven is het niet aantrekkelijk om zich elders te vestigen.

Het uitgangspunt van de gemeente is dat kantoren thuishoren op de aangewezen (geclusterde) kantoorlocaties en niet op bedrijventerreinen. Kantoren zijn in de regel (arbeids)intensieve en publieksaantrekkende functies en horen ook met het openbaar vervoer of per fiets goed bereikbaar te zijn. Verder kunnen kantoren de verzorgende functie van de binnenstad versterken. Er is op de voor kantoren bestemde locaties voldoende aanbod aan kantoorruimtes. Door nieuw aanbod op een bedrijventerrein te creëren kan de leegstand op de beoogde kantoorlocaties toenemen.

Een eigen gemeentelijke inventarisatie bevestigt inderdaad dat zich niet alleen productiebedrijven maar ook (zakelijke) dienstverleners en kantoren op het bedrijventerrein hebben gevestigd en dat dit niet altijd in overeenstemming met het bestemmingsplan is gebeurd. Wel bood het bestemmingsplan het college de mogelijkheid om met een vrijstelling een bedrijfscategorie toe te staan die qua milieuhinder vergelijkbaar kan zijn.

In het vigerende bestemmingsplan (De hemmen A7) zijn de volgende relevante definities opgenomen:

Bedrijf: “een zelfstandige productie-eenheid van producten en/of diensten”

Kantoor: “een ruimte welke door haar indeling en inrichting kennelijk slechts bestemd is om uitsluitend te worden gebruikt als administratieve werkruimte of tekenkamer”

Het begrip dienstverlening is niet gedefinieerd. Alleen bedrijven die op de bedrijvenlijst worden genoemd zijn mogelijk. De bedrijvenlijst bevat een aantal heel specifiek benoemde dienstverlenende bedrijven (bv. een chemisch tapijtreinigingsbedrijf).

In de beschrijving van de hoofdlijnen van het beleid staat dat kantoren alleen als bedrijfsonderdeel zijn toegestaan. Het college kan vrijstelling verlenen voor maximaal twee kleinschalige kantoorvoorzieningen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen t.b.v. zakelijke, maatschappelijke, persoonlijke of technische dienstverlening aan bedrijven.

Wij erkennen dat bij het hanteren van bovenstaande begrippen het verschil tussen bedrijf, kantoor en dienstverlening niet altijd duidelijk is en dat er een bepaalde overlap kan zijn. Daarnaast is er de laatste decennia een ontwikkeling gaande naar steeds minder productiebedrijven en worden industrieterreinen steeds meer een modern gemengd bedrijventerrein waarop ook kennis- en dienstverlenende ondernemingen zich vestigen. Ook provinciaal is deze ontwikkeling onderkend en in de provinciale verordening is een bedrijventerrein nu gedefinieerd als een cluster van percelen ten behoeve van een of meer bedrijven en dienstverlenende functies met de daarbij behorende voorzieningen.

Een veelvoorkomende indeling die o.a. wordt toegepast om de beroepsbevolking in te delen is het volgende sectorale onderscheid:

- primaire sector: landbouw en veeteelt;
- secundaire sector: industrie;
- tertiaire sector: dienstensector

Met name de tertiaire sector is tegenwoordig de banenmotor van Nederland. Tot deze sector hoort een breed scala aan bedrijven zoals: handelsbedrijven, vervoersbedrijven, ict, accountancy, finance, techniek, horeca, medisch, onderwijs, middenstand.

Hiervoor is al uitgelegd, dat bestemmingsplannen ook aan de Dienstenrichtlijn worden getoetst. Het begrip “dienst” is daarbij ruim gedefinieerd. Het betreft elke economische activiteit anders dan in loondienst die gewoonlijk tegen een vergoeding geschiedt. Dat betekent overigens niet dat de gemeente geen ruimtelijk beleid meer mag voeren. Wanneer de gemeente via branchering of oppervlaktebeperking bedrijvigheid in de tertiaire sector wil reguleren, dan moeten hiervoor gegronde ruimtelijke motieven zijn. Zo kan prima worden uitgelegd dat een school als geluidsgevoelige functie op een geluidsgezoneerd bedrijventerrein ruimtelijk niet gewenst is en dat de gemeente terughoudend omgaat met het bestemmen van horeca op een bedrijventerrein. Goede ruimtelijke motieven om een (dienstverlenend) bedrijf niet op een bedrijventerrein toe te staan zijn:

- publieksaantrekkende werking;
- kwaliteit van de werkomgeving;
- belemmering van omliggende bedrijven;
- verkeerssituatie en parkeerproblemen;
- geen verdringing van echte bedrijven;
- geen leegstand elders;
- leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum.

Ook hier geldt weer, dat ten behoeve van het behoud van een sterk centrum van Sneek de gemeente brancheringsregels mag opnemen en hiermee mag voorkomen dat bv. persoonlijke dienstverlening (kapper, schoonheidssalon) of een dienstverlener met een consumentgerichte functie/baliefunctie (makelaar, verzekeraar, bank ed.) zich op een bedrijventerrein vestigt.

Mee naar aanleiding van de inspraakreactie van de VOS en de jurisprudentie over de dienstenrichtlijn is bijlage 2 (de Staat van bedrijfsactiviteiten) nog eens kritisch doorgelopen. Hoewel de categorie dienstverlening wel een aantal keren op de lijst voorkomt, zijn ook een aantal dienstverlenende bedrijven niet op de bedrijvenlijst vermeld. Wanneer voor het vermelden van deze bedrijven geen goede ruimtelijke motieven zijn aan te voeren, worden deze bedrijven alsnog aan de bedrijvenlijst toegevoegd. Het gaat dan om de volgende bedrijven (SBI code, omschrijving) die kunnen worden toegevoegd of waarvan de omschrijving is uitgebreid (dat laatste is cursief aangegeven). Al deze bedrijven vallen in een lichte milieubedrijfs categorie (veelal cat. 1 of 2).

Categorie 18, 58: Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie

58.1 uitgeverijen van boeken, tijdschriften en databanken

58.2 uitgeverijen van software

Categorie 41, 42, 43: Bouwnijverheid, *grond-, water- en wegenbouw en bouwspecialistische bedrijven waaronder schilder, stukadoor, installateurs ed.*

Bedrijven algemeen: b.o. > 2000 m²

Bedrijven algemeen: b.o. ≤ 2000 m²

Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m²

Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m²

Categorie 45: handel in en reparatie van auto's, caravans, aanhangwagens, motorfietsen

45.1 handel in en reparatie van auto's, *caravans, aanhangwagens en servicebedrijven*

45.19 (Groot)handel in vrachtauto's inclusief (import en *reparatie*)

45.20 *autobeklederijen*

45.20.5 *autowasserijen*

Nb. het benzineservicestation is met een functieaanduiding geregeld en hoeft niet op de bedrijvenlijst.

Categorie 62: dienstverlenende activiteiten op gebied v. informatietechnologie:

62.01 ontwikkelen en produceren en uitgeven van software;

62.02 advisering en ondersteuning op het gebied van informatietechnologie;

62.03 beheer van computerfaciliteiten;

Categorie 63: dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie:

63.11 gegevensverwerking, webhosting en aanverwante activiteiten;

63.12 webportals

Categorie 71: Architecten, ingenieurs, technisch ontwerp/advies, keuring /controle

71.11.1 Architecten

71.11.2 Interieurarchitecten

71.12 Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies

71:20.1 en 71:20.2 Keuring/controle voedingsmiddelen, machines, apparaten

Categorie 72: Speur- en ontwikkelingswerk

72.1 Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk

Categorie 73: Reclame en marktonderzoek

73.11 Reclamebureaus

73:20 Markt- en opinieonderzoeksbureaus

Categorie 74: industriële ontwerp en vormgeving

74.10 industrieel ontwerp en vormgeving;

74.10.1 communicatie- en grafisch ontwerp;

74.10.2 industrieel en productontwerp

74.10.3 interieur- en ruimtelijk ontwerp

74.20 fotografie en ontwikkelen van foto's en films (is nu ook al genoemd)

Categorie 77: Verhuur van transportmiddelen, machines en andere roerende goederen

77.11 personenautoverhuurbedrijven en lease

Categorie 68: bedrijfsmatige rechtskundige dienstverlening, accountancy, belastingadvisering, administratie

Categorie 77.2: Verhuur van consumentenartikelen

Categorie 78: arbeidsbemiddeling (waaronder uitzendbureau, payrolling)

Categorie 85.53: auto- en motorrijkschool

Categorie 85.59.2: bedrijfsopleiding en training.

Categorie 95.2: Reparatie van computers

Op deze wijze kan via maatwerk de bestemmingsplansystematiek waarbij gebruik wordt gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten (deze systematiek wordt gemeentebreed toegepast) in stand blijven. Wordt een bedrijf in deze staat genoemd, dan is het bedrijf ruimtelijk en milieutechnisch toelaatbaar mist ook aan de milieucategorie-aanduiding op de planverbeelding kan worden voldaan.

Daarbij wordt het in het bestemmingsplan gehanteerde begrip “bedrijf” aangepast en als volgt gedefinieerd:

“een onderneming die is opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten) waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en/of herstellen van goederen, inzamelen en verhandelen van goederen of activiteiten op een daarmee gelijk te stellen gebied en het verlenen van diensten”

De VOS merkt terecht op dat een aantal van de in de bijlage 2 genoemde bedrijven volgens de huidige definitie ook zou kunnen worden aangemerkt als een zelfstandig kantoor en dat dit discussie kan opleveren. Het is daarom verstandig om de in het bestemmingsplan gehanteerde definitie van zelfstandig kantoor met de onderstreepte tekst aan te vullen:

“een onderneming die niet in de bij deze regels behorende bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten) is genoemd waarbij het accent ligt op het verrichten van werkzaamheden op administratief, maatschappelijk, juridisch, financieel of een daarmee gelijk te stellen gebied”

De locaties Tingietersstraat 14, Koperslagersstraat 74-96 en Smidsstraat 5 krijgen vanwege de besluitvorming in het verleden de aanduiding “kantoor”.

Op deze wijze kan tegemoet worden gekomen aan de zienswijze van de VOS en kan - binnen de kaders van het ruimtelijk beleid - maatwerk worden geboden voor een modern bedrijventerrein waar ook ruimte is voor de zakelijke dienstverlener.

planflexibiliteit

De planologische flexibiliteit zit dan in de mogelijkheid die het voorontwerp biedt om met een **omgevingsvergunning** van de gebruiksregels af te wijken zodat ook bedrijfsactiviteiten, die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd kunnen worden toegelaten mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat voor wat betreft geur, stof, gevaar, geluid,

visuele hinder, bodem- en luchtverontreiniging en verkeersaantrekkende kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd.

Hoewel het verlenen van een afwijkingsvergunning een discretionaire bevoegdheid is, lijkt de “mits” nu alleen beperkt tot de gelijk te stellen aard en het effect op het woon- en leefklimaat van het aangrenzende woongebied en de milieuhinder. De uitoefening van “een bedrijfsactiviteit” is niet nader begrensd hetgeen zou kunnen betekenen dat elke qua aard en effect vergelijkbare bedrijfsactiviteit met een afwijking mogelijk zou kunnen worden gemaakt.

Het is verstandig om op voorhand bepaalde bedrijfsactiviteiten voor de afwijking uit te sluiten. Daarom wordt voorgesteld om in het afwijkingsartikel in ieder geval de consumentverzorgende dienstverlening (nog wel in de begrippen te definiëren) uit te sluiten. Een zelfstandig kantoor is op grond van de specifieke gebruiksbepaling al niet mogelijk. Verder is het verstandig om aan de afwegingscriteria nog toe te voegen dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het ondernemersklimaat, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid en de verzorgende functie en de leefbaarheid van de binnenstad. Het artikellid 4.5 lid b komt er dan als volgt uit te zien:

Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

b. het bepaalde in artikel 4.1 sub a t/m d ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten , die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd en het geen consumentverzorgende dienstverlening betreft, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, voor wat betreft geur, stof, gevaar, geluid, visuele hinder, bodem- en luchtverontreiniging en verkeersaantrekkende kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke in bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten) zijn genoemd en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het ondernemersklimaat, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de bereikbaarheid van en de verkeersveiligheid op het bedrijventerrein en de verzorgende functie en leefbaarheid van de binnenstad.

Het begrip consumentverzorgende dienstverlening kan dan gedefinieerd worden als:

“een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument”

Met het uitbreiden van de Staat van bedrijfsactiviteiten is al meer maatwerk geleverd en zal minder vaak van de afwijkingsregel gebruik hoeven te worden gemaakt. Hiermee wordt grotendeels tegemoet gekomen aan de inspraakreactie van de VOS zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het door de gemeente gevoerde ruimtelijke beleid.

10. met een omgevingsvergunning van het plan afwijken is onnodig verzwarend

De VOS vraagt of meer bij recht kan worden geregeld en minder via een afwijkingsvergunning. Dit geldt zeker wanneer het om duurzame bedrijven gaat.

Het voorontwerp bestemmingsplan kent nu drie voorschriften op grond waarvan een omgevingsvergunning voor afwijkend planologisch gebruik nodig is. Het gaat dan om:

- een bedrijf met een bedrijfscategorie uit een zwaardere bedrijfsklasse;
- een bedrijfscategorie die niet op de bedrijvenlijst staat maar van vergelijkbare zwaarte is;
- het aantal bedrijven dat toeneemt.

Deze regels zijn niet bedoeld om verzwarend te werken maar zijn juist bedoeld om voor planflexibiliteit te zorgen en maatwerk te leveren (zie hiervoor). Het gaat dan om bedrijven of vormen van bedrijvigheid waarin het bestemmingsplan niet voorziet maar die ruimtelijk gezien wel aanvaardbaar kunnen zijn. Het gaat dan met name gaan om specifieke ontwikkelingen die van tevoren niet kunnen worden ingeschat.

De aan een gebied toegekende bedrijfscategorie is het resultaat van de inwaartse zonering waarbij rekening wordt gehouden met de in het gebied aanwezige gevoelige functies. Hiermee wordt in het kader van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening geregeld op welke afstand een milieubelastende activiteit kan worden toegestaan. Met het vergunningvoorschrift kan maatwerk worden geboden en kunnen bedrijven worden toegestaan van een zwaardere categorie maar met een door bijvoorbeeld de omvang vergelijkbaar milieu-effect.

Zoals opgemerkt is met het uitbreiden van de Staat van bedrijfsactiviteiten al maatwerk geleverd en zal naar verwachting minder vaak van de afwijkingsregel gebruik hoeven te worden gemaakt. De afwijkingsregel is bedoeld voor specifieke ontwikkelingen die van tevoren niet zijn ingeschat.

De vergunningplicht voor het <aantal bedrijven> is nader beoordeeld. Deze afwijkingsregel is nodig omdat in het voorontwerp is opgenomen dat per bouwperceel 1 bedrijf is toegestaan tenzij op de planverbeelding een ander aantal is genoemd. Om toch een extra bedrijf toe te kunnen staan bevat het bestemmingsplan een afwijkingsregel die alleen kan worden toegepast wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan het ondernemersklimaat voor wat betreft vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. Dit is uiteraard lastig te toetsen en ook het begrip “bouwperceel” is voor meerdere uitleg vatbaar en kan via kavelsplitsing nadien ook beïnvloed worden.

Het ruimtelijk motief achter deze planregel is dat op het bedrijventerrein ruimte moet blijven voor grote bedrijven (geen verdringing) en dat regulatie plaatsvindt van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag-/garageboxen omdat dit kan leiden tot verrommeling en een ander gebruik van het bedrijventerrein en soms nauwelijks leidt tot extra werkgelegenheid.

Er zijn op dit moment circa 30 van dit soort verzamel panden op het bedrijventerrein aanwezig en het vigerende bestemmingsplan staat dit ook toe.



Figuur 3: bedrijfsverzamelgebouwen ten noordwesten State As (gebouwen met meer dan 5 bedrijven)



Figuur 4: Bedrijfsverzamelgebouwen ten zuidoosten State As (gebouwen met meer dan 5 bedrijven)

De keuze om op de verbeelding het aantal bedrijven te noemen is heel bewerkelijk en betreft ook een momentopname. Bovendien kunnen op een bouwperceel meerdere bedrijven zitten waartussen toch een organisatorische binding kan bestaan (een bedrijf kan bv. bestaan uit een holding of bepaalde bedrijfstakken kunnen een eigen rechtspersoonlijkheid hebben). De planregel is lastig te handhaven (er is ook geen specifieke strijdig gebruiksregel aan verbonden) en bij overtreding zal vastgesteld moeten worden welk bedrijf de overtreder is (die het bouwperceel moet verlaten).

Het ruimtelijk doel achter de regel kan ook op een andere manier kan worden bereikt. Door de bedrijfsverzamelgebouwen op de planverbeelding aan te duiden en hiervoor een begripsbepaling op te nemen ontstaat een duidelijker regeling en kan ook een andere ondergrens voor het aantal bedrijven worden gekozen (nu ligt die grens al bij meer dan 1 bedrijf).

Voorgesteld wordt om de volgende begripsomschrijving van een bedrijfsverzamelgebouw toe te passen:

Bedrijfsverzamelgebouw:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van ten minste 5 verschillende afzonderlijke bedrijven waarbij uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten) waarbij eventueel faciliteiten zoals ict-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes etc. gedeeld worden of kunnen worden, met dien verstande dat de vloeroppervlakte van een kantoorvoorziening t.b.v. een toegelaten bedrijf niet groter mag zijn dan 150 m².

Aan de bestemmingsomschrijving wordt dan toegevoegd en de doorhaling verwijderd:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

.....

en tevens voor:

@. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfsverzamelgebouw’: een bedrijfsverzamelgebouw.

En doorgehaald wordt de tekst onder met dien verstande dat:

~~k. per bouwperceel maximaal één bedrijf is toegestaan;~~

~~l. in afwijking van het gestelde onder k ter plaatse van de aanduiding “aantal bedrijven” ten hoogste het gegeven aantal bedrijven is toegestaan.~~

Aan de specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

@. Bedrijfsverzamelgebouw, anders dan ter plaatse van de aanduiding “bedrijfsverzamelgebouw”;

11. de staat van bedrijven en de branche-indeling is niet toereikend.

De VOS vindt dat de toegepaste staat van bedrijven en de branche-indeling te weinig ruimte laat voor innovatie en duurzame en sociale bedrijven.

De toegepaste staat van bedrijven is afkomstig uit de VNG handreiking. De gehanteerde SBI codes sluiten aan bij de CBS lijst. SBI staat voor de Standaard BedrijfsIndeling. Deze codes worden door diverse partijen waaronder de Kamer van Koophandel gebruikt om de economische bedrijfsactiviteit te omschrijven. De SBI lijst sluit innovatieve, duurzame en sociale bedrijven niet uit. Het is slechts een indeling die is gebaseerd op de hoofdactiviteit van een bedrijf.

Voor het bepalen van de milieucategorie is het niet relevant of het om een innovatief, duurzaam of sociaal bedrijf. Het gaat om de milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar). Heeft een bedrijf een hogere bedrijfscategorie maar kan het bedrijf aantonen dat door innovatie en duurzame maatregelen het effect op de omgeving vergelijkbaar is met een lagere bedrijfscategorie, dan biedt de afwijkingsregel de mogelijkheid van maatwerk.

De toegepaste branche-indeling voor detailhandel is afkomstig van Locatus. Locatus verzamelt data over de winkelstructuur in Nederland. Mee op basis van de Dienstenrichtlijn is de gewenste detailhandelsstructuur bekeken en is onderzocht welke detailhandel in welke branche en in welke omvang op het bedrijventerrein toelaatbaar kan worden geacht. Niet alleen een specifieke branche maar ook een minimum winkelvloeroppervlakte rechtvaardigt een vestiging op dit bedrijventerrein. Op basis van dit uitgangspunt is de detailhandel op het bedrijventerrein ontstaan: het ging om grote winkels en grote producten waarvoor op de huidige winkellocaties geen plaats is. De gemeente heeft in dit voorontwerp al een zekere brancheverruiming opgenomen. Wanneer geen branche-indeling wordt toegepast, dan zou detailhandel in elke branche kunnen en dit doet afbreuk aan het gevoerde detailhandelsbeleid voor Sneek. De gewenste detailhandelstructuur voor Sneek noodzaakt dat terughoudend wordt omgegaan met de vestigingsmogelijkheden van winkels elders: de juiste winkel op de juiste plaats zorgt voor een aantrekkelijk winkelklimaat en voorkomt leegstand.

Verder heeft de VOS in het overleg nog gewezen op de mogelijkheid van Horeca op het bedrijventerrein en de mogelijkheid van sportvoorzieningen. Horeca is op het bedrijventerrein alleen toegestaan wanneer de gronden deze bestemming hebben. Een bedrijfskantine valt niet onder de noemer horeca. Zuivere cateringbedrijven (die voedsel bereiden en langs brengen) worden ook niet als horeca beschouwd omdat het verstrekken van voedsel elders plaatsvindt en ter plekke ook niets kan worden genuttigd. Sportfuncties die in het verleden met vergunning op het bedrijventerrein zijn gevestigd zijn van een functieaanduiding “sport” voorzien. Sportvoorzieningen horen in beginsel niet thuis op een bedrijventerrein en kunnen de bedrijfsfuncties frustreren en leiden ook tot een andere bezoekersstroom. In bijzondere situaties zou via een aanvraag om een afwijkingsvergunning een besluit over nieuwe initiatieven kunnen worden gevraagd en kan in specifieke situaties een afweging worden gemaakt.

2.7. Inspraakreactie 3

Deze ondernemer is al sinds 2003 op het bedrijventerrein gevestigd. Aanvankelijk ging het om een de inkoop en reparatie van antieke meubelen.

Inhoud van de inspraakreactie

Tien jaar terug zou zijn aangekondigd dat vanwege de aard van het gevoerde assortiment (meubels) en de lastige bevoorrading in de stad zijn detailhandel op het bedrijventerrein in het volgende bestemmingsplan zou worden meegenomen. Een vestiging in de meubelboulevard is voor hem geen optie omdat de eigenaar hiervan bedrijfsruimte wil verhuren.

Beoordeling van de inspraakreactie

Inkoop en reparatie van antieke meubelen valt onder de bedrijfscategorie 95.24 (reparatie en stoffering van meubels) en is op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten toelaatbaar.

Detailhandel is echter op grond van het bestemmingsplan “De Hemmen A7” en de paraplubestemming “Detailhandel De Hemmen A7 en Sperkhem II” niet toegestaan. Ook in het voorontwerp heeft dit perceel geen aanduiding “detailhandel” gekregen.

Op 29 augustus 2002 is met een procedure een vergunning verleend voor het oprichten van een bedrijfshal met themakamers. Uit de nu ingediende inspraakreactie en uit gemeentelijke documenten blijkt dat de gemeente al geruime tijd op de hoogte is van het feit dat het niet alleen om reparatie en groothandel gaat maar dat er ook detailhandel plaatsvindt. In het plan van aanpak “inventarisatie detailhandel op de Hemmen” van januari 2013 wordt het bedrijf genoemd en het bedrijf heeft vervolgens in 2014 een voornemen tot handhaving gekregen. Er is echter niet tot daadwerkelijke handhaving overgegaan/de detailhandelsactiviteiten zijn niet gestaakt. Er bestaat geen verjaringstermijn voor handhavingssaken. Ook is het overgangsrecht niet van toepassing op gebruik dat in strijd is met eerdere bestemmingsplannen. Feitelijk bestaat er een beginselplicht tot handhaving tenzij er concreet zicht op legalisatie is. Van concreet zicht op legalisatie is pas sprake wanneer een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd waarin het strijdig gebruik is geregeld.

Het nieuwe bestemmingsplan sluit de vestiging van een bedrijf van deze omvang (groter dan 1.000 m²) dat antieke meubels niet alleen opkoopt maar ook (aan particulieren) verkoopt niet uit maar dit is alleen toegestaan op de meubelboulevard (concentratiegebied). Een vestiging van de meubeldetailhandel in dit gebied heeft altijd de voorkeur gehad maar dat is in dit geval niet afgedwongen. Een persoonsgebonden uitzondering is voor dit geval ook niet de oplossing. Er is sprake van een onderneming en daarom is persoonsgebonden overgangsrecht niet mogelijk. Ook is niet zeker of het gebruik binnen de planperiode (10 jaar) zal worden beëindigd. Nu de overtreding geruime tijd bekend is en de gemeente een nieuw bestemmingsplan in procedure gaat brengen, zal een keuze gemaakt moeten worden. In de eerder genoemde handhavingsszaak zijn -mee omdat een adequaat bestemmingsplan in het vooruitzicht is gesteld- de handavingsverzoeken ingetrokken.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd en -vergelijkbaar met de kachelzaak- wordt het deel van het perceel dat gebruikt wordt voor de antiekhandel en de handel in woonaccessoires van een functieaanduiding voorzien en wordt dit perceel op maat inbestemd door deze functie ook in de bestemmingsomschrijving te benoemen. Hiermee wordt het illegaal gebruik positief inbestemd. Het betreft dan een “pardon voor een specifieke situatie” hiermee wordt voorkomen dat nu en in de toekomst naar dit geval wordt verwezen en afbreuk wordt gedaan aan de beginselplicht tot handhaving.

De detailhandelsbranche en de verkoopvloeroppervlakte maken in beginsel dat een vestiging op het bedrijventerrein gerechtvaardigd is en dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het kernwinkelgebied (het bedrijf heeft zich juist vanwege het volume van het gevoerde assortiment en de omvang van de winkelvloeroppervlakte op het bedrijventerrein gevestigd). De concessie die in het kader van een goede ruimtelijke ordening gedaan moet worden is dat de winkel niet op de woonboulevard is gevestigd. De voorgeschiedenis, de duur en de bekendheid van de gemeente met de overtreding leiden tot deze keuze.

2.7. Inspraakreactie 4

Deze ondernemer is gevestigd in een karakteristieke boerderij op het bedrijventerrein. In 2018 is een vergunning verleend voor het herstel van het exterieur van dit pand. Later is ook vergunning verleend voor het gebruik van een deel van het pand/terrein als showruimte en kantoor.

Inhoud van de inspraakreactie

De ondernemer verwijst naar de omgevingsvergunning die hij heeft gekregen voor het toestaan van detailhandel en het vestigen van een zelfstandige kantoorfunctie. Hij wil graag dat dit wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Een positieve bestemming is hem ook bestuurlijk toegezegd.

Een bestemming met detailhandel en zelfstandige kantoorfunctie is volgens de inspreker ook passend bij het gebouw. Om het gebouw in stand te houden is veel geïnvesteerd. Het is niet vergelijkbaar met de omliggende stalen loodsen die veel goedkoper geëxploiteerd kunnen worden. Detailhandel en zelfstandige kantoorfunctie is nodig voor toekomstig gebruik/bedrijvigheid/exploitatie. De indiener van de inspraakreactie rekent op een positieve bestemming.

Beoordeling van de inspraakreactie

Het is juist dat het pand in het bestemmingsplan de aanduiding “te handhaven bebouwing” heeft. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het pand de aanduiding “karakteristiek” waarmee een vergelijkbare bescherming wordt geboden.

De beperking in de gebruiksmogelijkheden van het pand heeft niet te maken met het karakter van het gebouw maar met het ruimtelijk beleid dat de gemeente voor dit bedrijventerrein voert. Het gaat dan om de vragen welke bedrijven zijn toegestaan, of detailhandel mogelijk is en of kantoren zijn toegestaan.

Een bouw- of aannemersbedrijf is op grond van de huidige en de nieuwe Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het bestemmingsplan verbiedt detailhandel en ook de vestiging van een zelfstandig kantoor is niet toegestaan (omdat slechts twee zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein zijn toegestaan en dit aantal vrijstellingen is vergeven).

Detailhandel

In het vigerende bestemmingsplan is het begrip detailhandel gedefinieerd als het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Inspreker heeft op het perceel een showroom waarin hij o.a. serres, veranda's en overkappingen en plafonds toont. Het gaat dan meer om voorbeelden van de producten die het bouwbedrijf kan leveren dan dat deze producten zelf worden verkocht. Via een omgevingsvergunning is besloten dat de showroom kan worden toegestaan omdat dit een ondergeschikt onderdeel betreft van de op het perceel uit te oefenen bedrijfsactiviteiten en geen afbreuk doet aan de binnen de gemeente en het kernwinkelgebied aanwezige distributiestructuur en de detailhandel ook geen betrekking heeft op detailhandel in dagelijkse goederen (het gaat ook om een volumineus product).

Een showroom wordt in de jurisprudentie (o.a. AbRS 31 oktober 2007, no. 200702368) beschouwd als detailhandel (ook wanneer geëtaleerde goederen alleen maar kunnen worden besteld, aan huis van de klant worden geïnstalleerd en aldaar worden betaald). Dit betekent echter nog niet dat de gemeente -nu in het verleden vergunning voor de showroom is verleend- in afwijking van het detailhandelsbeleid elke vorm van detailhandel op het perceel kan toestaan. In het nieuwe bestemmingsplan kan -net zoals met de omgevingsvergunning is gedaan- maatwerk worden geleverd. In het ontwerpbestemmingsplan zal de aanduiding “showroom” op het perceel worden gelegd (bedrijfsruimte die wordt gebruikt voor beeldopstellingen van serres, veranda's,

overkappingen, plafonds en zonnedaken) en dit perceel wordt op maat inbestemd door deze functie ook in de bestemmingsomschrijving te benoemen.

Kantoorruimte

Met de vergunning van mei 2021 is een toestemming verleend voor de huisvesting van een ander kantoor dan het kantoor t.b.v. het bouwbedrijf. Deze vergunning is verleend omdat een overeenkomst bij de aanvraag is ingediend waaruit blijkt dat er een duurzame samenwerking is aangegaan met een ander bedrijf gespecialiseerd in verduurzaming, energieprojecten en -transitie. Op basis hiervan is geoordeeld dat de werkzaamheden aansluiten op de showroom en de productiefunctie van inspreker en dat dit bedrijf/kantoor op deze locatie daarmee passend is.

Dergelijk maatwerk kan in een bestemmingsplan niet worden geleverd. Bovendien is er nog meer kantoorruimte in het pand beschikbaar en deze ruimte is ook als kantoor aangeboden. Inspreker heeft als doel -en de inspraakreactie bevestigt dit- dat hij een deel van het gebouw als kantoor wil verhuren.

In bestemmingsplannen worden regels opgenomen die de planwetgever in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk acht. Van de in het verleden gestelde regel dat slechts twee zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein zijn toegestaan, is voor dit perceel met het verlenen van de hiervoor genoemde vergunning al afgeweken met die nuance dat wel naar de bedrijfstak is gekeken. Met het verruimen van de Staat van bedrijfsactiviteiten is ook de categorie <71.12 Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies> als dienstverlenend bedrijf toegestaan en daarmee is ook het eerder vergunde bedrijf mogelijk.

Om nog duidelijker te maken dat kantooractiviteiten voor een in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemd bedrijf zijn toegestaan wordt de bestemmingsomschrijving als volgt worden aangevuld:

met de daarbij behorende:

m.

n.

o. kantooractiviteiten;

.....

Dit sluit dan ook weer mooi aan op de toelichting van het bestemmingsplan van welke zin dan gemaakt zou kunnen worden:

Een kantoor ten behoeve van een in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemd bedrijf is wel mogelijk, bv. een administratieruimte bij een garagebedrijf, de logistieke afdeling bij een transportbedrijf of een bouwbedrijf.

Dit is in lijn met de regionale afspraken. De Staat van bedrijfsactiviteiten is immers maatwerk geworden waarbij voor elk bedrijf met eventueel bijbehorend kantoor is beoordeeld of dit bedrijf qua omvang en activiteiten past bij de aard en schaal van de kern en het bedrijventerrein.

Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan deze inspraakreactie en wordt positief bestemd wat met een eerdere vergunning is geregeld waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan het door de gemeente gevoerde detailhandel- en kantoorbeleid.