
SCHRIFTELIJKE VRAGEN (artikel 35 RvO)

Van	: CDA, Douwe Attema
Datum indiening	: 30 september 2020
Aan (keuze)	: Het college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	: Wonen / werken op het bedrijventerrein de Skou Heeg?
Wijze van beantwoording	: Schriftelijk (binnen 30 dagen)
Datum tussenantwoord (indien van toepassing)	: 27 oktober 2020
Datum beantwoording	: 15 december 2020

Toelichting:

Het college wordt verzocht inhoudelijk te reageren en de volgende vragen te beantwoorden:

Onderwerp: Wonen / werken op het Bedrijventerrein de Skou te Heeg ?

1.

Het bestemmingsplan de Skou Heeg is opgezet om watersport gerelateerde bedrijvigheid te accommoderen. De uitgifte van bedrijventerreinen stagneerde echter een aantal jaren in verband met de bouwcrisis. Om die reden is het ruimtelijk kader destijds enigszins aangepast. De inhoudelijke discussie ging daarbij wat er op het bedrijventerrein is en wordt toegestaan. Onderzocht is destijds wat de eventuele ruimte voor verbreding van de invulling zou kunnen zijn. De ruimte die is gezocht zat met name in verbreding van activiteiten, het toestaan van een mogelijkheid van bedrijfswoningen voor bedrijven, **mits voldaan aan de criteria**. De raad heeft uiteindelijk de randvoorwaarden waarbinnen de verruiming gezocht mocht worden vastgesteld. Daarbij is wél gesteld: tot zover en niet verder. Een van de voorwaarden is dat de woonfunctie een duidelijke relatie met de bedrijfsactiviteit moet hebben.

De CDA fractie krijgt nu de indruk dat er voor een deel op de Skou een soort van woongebied is gecreëerd. En dat is niet toegestaan.

In de afgelopen twee jaar zijn een fors aantal boerderijachtige gebouwen opgericht en aantal op woningen lijkende gebouwen. Hieronder een recente foto afkomstig van Funda. Dit gebouw, recent opgeleverd, wordt alweer verkocht voordat het in gebruik is genomen !. Onder de foto treft u een deel van de toelichtende verkoop teksten aan.



Bedrijfsgebouw of woning ?

Omschrijving op Funda:

Dé perfecte woon-werk locatie direct aan open vaarwater. Met 240 tot 300 m² (met vide) is hier alle ruimte om te werken, wonen en/of te recreëren. Een (veelal ook fiscaal interessante) droom voor ondernemers in het hart van hét watersportcentrum van Friesland, op toplocatie aan de rand van Heeg. Download de brochure en kijk op de website voor meer informatie, een 3D model, plattegronden en videotour. Er zijn tevens nog enkele kavels beschikbaar om naar eigen wens qua indeling en afbouw - uiteraard passend binnen het beeldkwaliteitsplan - nieuw te bouwen, met de mogelijkheid van een boothuis en/of insteekhaven op eigen grond.

En op Funda:

Van toepassing is het Bestemmingsplan de Skou met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Permanent inpandig wonen d.m.v een woonontheffing behoort tot de mogelijkheden. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is een bedrijfsruimte vereist.

2.

Een ander punt is dat vanaf het Hegemer Var, in noordelijke richting, een nieuwe vaart is gegraven waarbij de oever- en natte zone is doorgegraven. Deze nieuwe vaart vormt de toegang tot een van de percelen. Het bestemmingsplan laat dit NIET toe en het lijkt erop dat dit een illegale situatie is.



(Aan de noordoever van het Hegemer Var is een vaart gegraven, haaks op het Var, als toegangsvaart toteen van de percelen).

Vragen

1.	<p>Graag zien we:</p> <p>a. de lijst van de bedrijven die op het oostelijk deel van de Skou gevestigd (opgericht) zijn met de onderbouwing van soort en aard van het bedrijf. Inclusief de heldere motivatie/uitleg waarom bij bedrijven de woonfunctie is toegekend. Zoals bij de eigenaren van Dingkate BV, Fomar Holding BV, Jahazi beheer BV met 4 ! kavels, HEVA BV, Rimbuh BV, Onroerend goed bv, Holding BV, WW & N BV en eigenaren van de percelen uit Helvoirt, Bloemendaal.</p>
	<p><u>Antwoord:</u></p> <p>In de bijlage is een lijst van bedrijven toegevoegd en een kaart met daarop aangeduid de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend . Nagenoeg alle bedrijven waarvoor een vergunning verleend is voldeden op grond van de aanvraag aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Een vijftal bedrijven voldeed daar niet aan. Voor deze bedrijven is op basis van het raadsbesluit van 26 maart 2015 (verbreding bedrijfsactiviteiten c.a.) een afwijking verleend van het bestemmingsplan. Zeven bedrijven hebben tevens toestemming gekregen voor het realiseren van een bedrijfswoning.</p>
2.	<p>Hoe verklaart het college dat bij deze bedrijven in de vakantieperioden en de weekenden veel activiteiten en mensen zijn, terwijl er in de perioden daaromheen geen activiteiten zijn.</p>
	<p><u>Antwoord:</u></p> <p>De hier beschreven situatie is niet bekend bij ons college. De vergunde situatie zoals omschreven bij vraag 1 is voor ons college uitgangspunt.</p>
3.	<p>Is het college zich bewust van deze verschuiving:</p> <p>a. van watersportgebonden bedrijventerrein naar meer de woon- en recreatiefunctie op de Skou met alle nadelen daarvan ?;</p> <p>b. dat dit een handhavingskwestie kan worden ?;</p> <p>c. dat dit het effect heeft dat de capaciteit van het watersportgebonden bedrijventerrein de Skou snel vermindert?.</p> <p>d. en hoe communiceert het college hierover met de Provincie Fryslan ?.</p>
	<p><u>Antwoord:</u></p> <p>a. Het gebied (Uitbreiding) de Skou is aangemerkt als bedrijventerrein waar, indien aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan, tevens bedrijfswoningen zijn toegestaan. In de basis is het gebied bestemd voor watersportgebonden bedrijfsactiviteiten; in 2015 is beleidsmatig door de raad uitgesproken dat er naast de watersportgebonden activiteiten een verbreding van bedrijfsactiviteiten mocht plaatsvinden. Op basis van dit totaalbeleid worden de aanvragen omgevingsvergunning beoordeeld en al dan niet verleend.</p> <p>De veronderstelde verschuiving blijft binnen de juridische kaders.</p> <p>b. Indien zich daadwerkelijk de verschuiving voordoet zoals door de heer Attema aangegeven is het inderdaad zo dat dit een handhavingskwestie zou kunnen worden. Vanwege de prioriteitstelling in het Handhavingsprogramma zijn in het gebied nog geen specifieke controles uitgevoerd.</p> <p>c. Als de geschetste verschuiving plaatsvindt gaat dit inderdaad ten koste van de wel toegestane functies.</p> <p>d. in voorkomende situaties wordt ad hoc en over het aan de orde zijnde plan met de Provincie gecommuniceerd.</p>
4.	<p>Welke stappen gaat het college ondernemen ten aanzien van de wellicht illegaal gegraven vaart en de onderbroken oeverzone langs de noordoever van het Hegumervar ? (strijdigheid bestemmingsplan)</p>
	<p><u>Antwoord:</u></p> <p>Onderstaand luchtfoto en kadastrale percelen waar de heer Attema op doelt. Vanaf het Hegemer Var, zijn in noordelijke richting 2 vaarten gegraven: één ten westen van het perceel De Opper 38 en één ten oosten van het perceel De Opper 46.</p>



Voor dit gebied zijn van kracht:

- Beheersverordening Heeg- De Skou
- Bestemmingsplan Heeg Uitbreiding De Skou

Fragment Beheersverordening Heeg- De Skou:

Beheersverordening Heeg- De Skou

gemeente Súdwest Fryslân

beheersverordening

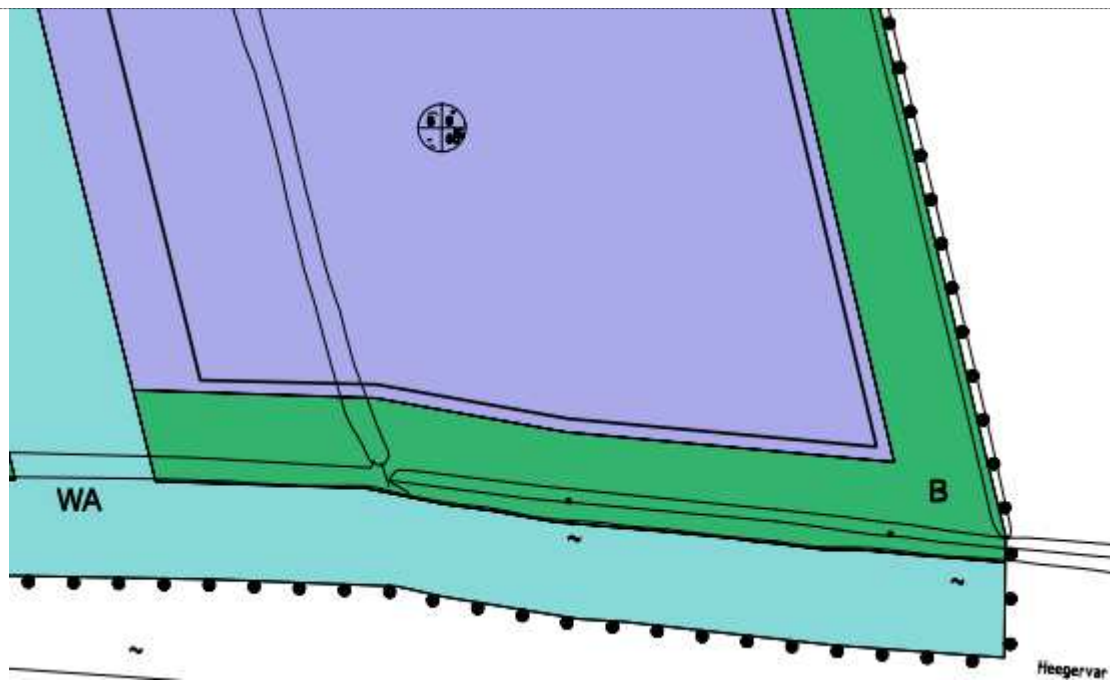
onherroepelijk (vastgesteld 2016-01-21)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

170879.4, 553672.6

Beheersverordening

In de beheersverordening is een verwijzing opgenomen naar de toelichting, regels en plankaart behorende bij het bestemmingsplan Heeg - De Skou. Onderstaand een fragment van de plankaart.



De gronden hebben de (enkel)bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (water- en recreatiegebonden)', 'Beplanting' en 'Water'. De vaart ten westen van het perceel De Opper 38 ligt binnen de bestemming 'Water'. De vaart ten oosten van het perceel De Opper 46 ligt binnen de bestemming 'Beplanting'.

In de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (water- en recreatiegebonden)' is ook de functie water begrepen. In de bestemming 'Beplanting' zijn water, riet- en oeverstroken in de bestemming begrepen, met dien verstande, dat voorzover de bestemming grenst aan de oostelijke plangrens, de gronden overwegend ingericht dienen te worden met afschermende beplanting. Aan de laatste bepaling wordt niet voldaan, maar deze strook is opgenomen in het (nieuwere) bestemmingsplan Heeg Uitbreiding De Skou (zie hierna).



De betreffende gronden hebben de (enkel)bestemming 'Bedrijventerrein', 'Groen -1' en 'Water'. In genoemde bestemmingen is de functie water begrepen. De vaart ten oosten van het perceel De Opper 46 ligt overwegend binnen de bestemming 'Water'; de westelijke oeverstrook van deze vaart ligt binnen de bestemmingen 'Groen -1' en 'Water'; zoals gezegd is deze bestemmingen ook de functie water begrepen.

Conclusie: de vanaf het Hegemer Var in noordelijke richting gegraven 2 vaarten zijn niet in strijd met de beheersverordening Heeg- De Skou respectievelijk het bestemmingsplan Heeg Uitbreiding De Skou.

Er is geen sprake van een illegale situatie.
--

Tussenantwoord (indien van toepassing):