

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Bestemmingsplan Vrouwenparochie

VOORSTEL

1. Te beslissen op de ingekomen zienswijze conform het standpunt dat is opgenomen bij het raadsvoorstel.
2. Het bestemmingsplan “Vrouwenparochie” bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met GML bestand NL.IMRO.0063.120520-VA01 ongewijzigd analoog en digitaal vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

INLEIDING

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen eenmaal in de 10 jaar moeten worden herzien om de actualiteit te kunnen waarborgen. Het bestemmingsplan Vrouwenparochie dateert van 2002 en is daarmee ouder dan 10 jaar. In de loop van de jaren hebben zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan in Vrouwenparochie die op één of andere wijze planologisch zijn vertaald (vrijstelling, wijziging, bestemmingsplanherziening, postzegelplan e.d.). Daardoor is er een divers beeld aan geldende regelingen ontstaan.

Om te komen tot een actueel bestemmingsplan hebben wij een voorontwerpbestemmingsplan op laten stellen en dat in het overleg en de inspraak gebracht. Er zijn geen inspraakreactie ingediend en er zijn drie overlegreacties ontvangen. De reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan, te weten het opnemen van een bestemming ‘Leiding - Riol’ voor de in het plangebied gelegen persleiding (reactie waterschap), alsmede een verantwoording van het groepsrisico in het kader van het aspect externe veiligheid (reactie brandweer). Het standpunt op de reacties is opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan. De overlegbrieven zijn opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

ONTWERPPROCEDURE

Na afronding van de inspraak en het overleg kon het bestemmingsplan de wettelijke procedure tot aan het moment van vaststelling doorlopen. Daartoe heeft het bestemmingsplan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in ontwerp vanaf 13 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder.

Zienswijzen

Er is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is, uitgaande van de verzendtheorie, tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. In het navolgende is de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Reclamanten stellen dat zij op het adres aan de J.P. van der Bildtstraat te Vrouwenparochie in 2004 het pension van hun ouders hebben overgenomen die daar in 1982 reeds mee waren gestart. Voor het gebruik van het achterste deel van de opstallen is in 1983 vergunning verleend, welke bij de stukken is gevoegd. Het betreft de verhuur van 2 appartementen als bed and breakfast c.q. pension. Het bestemmingsplan is hier niet op aangepast, aldus reclamanten.

Reactie: Geconstateerd moet worden dat er inderdaad sprake is van een vergunde situatie die niet in overeenstemming is met het ontwerpbestemmingsplan. Logiesverstrekking is niet toegestaan binnen de woonbestemming. Omdat hier sprake is van een reeds lang bestaande en legale situatie die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, stellen wij voor het plan op dit onderdeel aan te passen en het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik.

Voorstel: Aan de woonbestemming aan de J.P. van der Bildtstraat op het achterste deel van de woning de aanduiding ‘recreatie’ toekennen die het mogelijk maakt twee logiesappartementen te exploiteren.

De zienswijze leidt derhalve tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de bijlagen bij het raadsbesluit, zijn de voorgestelde aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan exact aangegeven.

Ambtshalve aanpassingen

Situatie restaurant De Molen

Er is geconstateerd dat er boven het restaurant c.q. eetcafé De Molen te Vrouwenbuurtstermolen wordt gewoond. Er is hier sprake van een bedrijfswoning, terwijl de woning naast de molen als burgerwoning wordt bewoond. Dit gebruik is zowel in strijd met het geldende bestemmingsplan als met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan is de woning naast het horecabedrijf namelijk als bedrijfswoning bestemd en is de woning boven het restaurant niet geregeld.

Daarnaast verzoekt de exploitant / eigenaar van het horecabedrijf om de ruimte boven het restaurant (waar nu gewoond wordt) te gebruiken voor logiesverstrekking. Ook dit is niet geregeld.

Met dit voorstel wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Gelet op het gegeven dat één en ander ruimtelijk-planologisch inpasbaar is (zie kanttekening 2.1), is handhaving niet opportuun.

Voorgesteld wordt om de woning boven het horecabedrijf als ‘bedrijfswoning’ aan te merken (met mogelijkheden voor logiesverstrekking) en de woning met bijbehorend perceel naast het horecabedrijf een woonbestemming te geven.

Voor wat betreft de mogelijkheid om het horecabedrijf eveneens voor logiesverstrekking te benutten, bestaat planologisch geen bezwaar. In beide gevallen is sprake van een lichte vorm van horeca (milieucategorie 1, zie kanttekening 2.1) die past binnen de gegeven bestemming. Daarnaast wordt met het mogelijk maken van logiesverstrekking aangesloten op de regeling van de geldende bestemming ‘Horecadoeleinden’, welke een dergelijke vorm van horeca ook niet uitsluit.

Een logiesverstrekkende accommodatie op een locatie langs de Elfstedenroute draagt bovendien bij aan de versterking van de toeristisch-recreatieve functie van de ‘Noordelijke Elfstedenvaarroute’. Het op dit moment uitgevoerde project heeft als doel het noordelijk deel van de Elfstedenroute bevaarbaar en beheerbaar te maken, teneinde het toerisme in dit gebied te stimuleren.

Om de logiesvertrekking mogelijk te maken, is het voorstel de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Horeca’ aan te passen (artikel 7 lid 7.1 sub a.1).

In bijlage 2 bij het raadsbesluit, is de voorgestelde ambtshalve aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan exact aangegeven.

Risicoafstanden LPG Tankstations

Brandweer Fryslân heeft ons bij brief van 6 maart jl. laten weten dat de staatssecretaris van het ministerie van I&M bij brief van 14 februari 2013 meldt dat het ontwerpbesluit LPG stations milieubeheer is ingetrokken. Met het intrekken van het ontwerpbesluit gaat een streep door de kleinere plaatsgebonden risicoafstanden voor LPG tankstations. Dit heeft gevolgen voor bestemmingplannen waarin is geanticipeerd op het besluit LPG stations milieubeheer, zo ook voor het bestemmingsplan Vrouwenparochie.

In het ontwerpbestemming Vrouwenparochie is de plaatsgebonden risicoafstand rond het vulpunt teruggebracht van 45 meter naar 35 meter. Nu het ontwerpbesluit is ingetrokken is het onwaarschijnlijk dat deze afstand in de toekomst kleiner wordt, met als gevolg dat daar in bestemmingsplan niet meer van kan worden uitgegaan.

Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat wordt uitgegaan van de concrete afstand voor plaatsgebonden risico's, namelijk 45 meter rondom het vulpunt.

Binnen een afstand van 45 meter rondom het vulpunt bevinden zich geen kwetsbare objecten. Aanpassing van het bestemmingsplan heeft dan ook geen directe gevolgen. Aan de gestelde risicoafstanden van 25 meter rondom het reservoir en 15 meter rondom de afleverzuil wordt al voldaan.

BEOOGD EFFECT

Een actueel bestemmingsplan met eenduidige en handhaafbare regels. Het bestemmingsplan heeft primair een conserverend karakter. Dit betekent dat het plan erop gericht is een goede beheersregeling te geven voor de huidige situatie.

ARGUMENTEN

1.1 Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

De voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijze en de ambtshalve aanpassingen betreffen aanpassingen met als doel het huidige gebruik planologisch te regelen en strekken tot verbetering van het planologisch regiem. Voor het overige is er geen aanleiding het bestemmingsplan anders vast te stellen dan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

2.1 Het voorstel past in het ingezet beleid.

Het voorstel ziet in de vaststelling van het bestemmingsplan “Vrouwenparochie”. Met het voorliggende bestemmingsplan voeren wij het Plan van Aanpak Actualisering bestemmingsplannen uit. Uitgangspunt van het Plan van Aanpak is dat we vóór 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen actueel hebben vastgesteld en waar mogelijk samengevoegd. Het bestemmingsplan “Vrouwenparochie” kan tijdig worden vastgesteld.

3.1 Kostenverhaal is niet aan de orde.

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverende regeling met uitsluitend ontwikkelingen op perceelniveau. Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

KANTTEKENINGEN

2.1 De voormalige bedrijfswoning bij restaurant De Molen is een milieugevoelige functie

Nu de bedrijfswoning bij het restaurant De Molen feitelijk als burgerwoning in gebruik is en voorgesteld wordt deze ook als zodanig te bestemmen, heeft dit consequenties voor de milieusituatie. De betreffende woning moet nu namelijk worden aangemerkt als een milieugevoelige functie, waardoor rekening moet worden gehouden met bedrijven in de directe omgeving. In dit geval is dus het naastgelegen horecabedrijf van belang. De aan te houden normafstand tussen (het bedrijfsperceel van) een restaurant / logiesverstrekking bedrijf en (de dichtstbijzijnde gevel van) een woning bedraagt wanneer er sprake is van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ minimaal 10 meter. In een omgevingstype ‘gemengd gebied’ (gebied met een zekere mate van functiemenging) mag enige milieuhinder acceptabel worden geacht. In dit geval is sprake van een gebied

waarin verschillende functies (woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen) elkaar afwisselen en dus kan dit gebied worden aangemerkt als een 'gemengd' gebied. In een dergelijk gebied geldt geen milieuafstand tussen lichte vormen van horeca en woningen en wordt een woning direct naast een restaurant planologisch acceptabel geacht. Het geven van een woonbestemming aan de voormalige bedrijfswoning bij het restaurant is vanuit een goede ruimtelijke ordening dan ook aanvaardbaar.

2.2 Het bestemmingsplan treedt niet direct na vaststelling inwerking.

Na vaststelling heeft het bestemmingsplan nog geen rechtskracht. Het bestemmingsplan moet na vaststelling eerst zes weken ter inzage worden gelegd. Omdat er sprake is van gewijzigde vaststelling kan dit pas nadat de provincie met de wijzigingen heeft ingestemd (artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening).

Een belanghebbende die tijdig een zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest te reageren, kan een beroepsschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een ieder kan beroep instellen tegen de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het instellen van beroep schort de werking van een besluit niet op. Om dit te bereiken kan de Raad van State worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Is dit niet aan de orde dan treedt het bestemmingsplan direct na afloop van de beroepstermijn inwerking.

COMMUNICATIE

Het vaststellingsbesluit wordt, nadat de provincie heeft ingestemd met de wijzigingen, in de Staatscourant, De Bildtse Post en op de gemeentelijk website bekend gemaakt. Tevens worden de diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en het bestuur van Wetterskip Fryslân per e-mail van het vaststellingbesluit in kennis gesteld. Het bestemmingsplan zelf is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren exemplaar van het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd op het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek in St.-Annaparochie.

BIJLAGEN

- concept raadsbesluit.

Het ontwerpbestemmingsplan Vrouwenparochie is raadpleegbaar op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0063.120520-ON01>

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente het Bildt,

G. Krol (burgemeester),

R.C. Goeman (secretaris)

BESLUITBLAD

Besluitnummer: 130508

BESLUIT:

De gemeenteraad van de gemeente het Bildt heeft, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2013, besloten:

1. te beslissen op de ingekomen zienswijze conform het standpunt dat is opgenomen in het raadsvoorstel;
2. het bestemmingsplan “Vrouwenparochie”, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met GML bestand NL.IMRO.0063.120520-VA01 gewijzigd analoog en digitaal vast te stellen op de wijze zoals in de bijlagen 1 en 2 bij dit besluit is weergegeven;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

DATUM: 23 mei 2013

PLAATS: St.-Annaparochie

Gemeenteraad van de gemeente het Bildt,



G. Krol (voorzitter),



F. Meijerink (griffier).

BIJLAGEN

1. Aanpassingen regels bestemmingsplan Vrouwenparochie
2. Aanpassingen verbeelding bestemmingsplan Vrouwenparochie

BIJLAGE 1: AANPASSINGEN REGELS BESTEMMINGSPLAN VROUWENPAROCHIE

Artikel 1: Begrippen

Na lid 1.12 wordt een nieuw lid toegevoegd met de volgende tekst:

1.13 logiesverstrekking:

het bieden van de, ten opzichte van de woonfunctie ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf in of bij een woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

De oorspronkelijke leden 1.13 tot en met 1.67 worden doorgenummerd tot respectievelijk de leden 1.14 tot en met 1.68.

Artikel 7 Horeca

In lid 7.1 wordt in de tekst van sublid a.1 de volgende zinsnede geschrapt:

‘en logiesverstreckende horeca’

Artikel 16 Wonen - 1

In lid 16.1 wordt de tekst van sublid a vervangen door de volgende tekst:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met:
 1. ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 2. logiesverstrekking in de vorm van recreatieappartementen, ter plaatse van de aanduiding ‘recreatie’;

In lid 16.5 wordt de tekst van sublid c vervangen door de volgende tekst:

- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van horeca, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘recreatie’ logiesverstrekking mag plaatsvinden in de vorm van ten hoogste 2 recreatieappartementen;

BIJLAGE 2: AANPASSINGEN VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN VROUWENPAROCHIE

De verbeelding wordt aangepast op de wijze, zoals op bijgaande kaartfragmenten binnen de gearceerde omlijnningen is weergegeven:



De aanduiding 'veiligheidszone - lpg' wordt vergroot van 35 naar 45 meter, zoals is aangegeven op bijgaande foto:

