

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Kollumerland



Voorstelnummer	: 2018 / 04
Raadsvergadering d.d.	: 25 januari 2018
Portefeuillehouder	: J. Benedictus
Programma	: Wonen en werken in netwerken
Programmaonderdeel	: Ruimtelijke ordening
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Wester-Nieuwkruisland 2 te Kollumerpomp

Voorgesteld besluit

Een opsomming van beslispunten van het voorgestelde raadsbesluit in korte, heldere zinnen.

De raad besluit:

1. De ingediende zienswijze deels gegrond deels ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan met de plannaam 'Bestemmingsplan Wester-Nieuwkruisland 2 te Kollumerpomp' en met de planidentificatie NL.IMRO.0079.PhBgWnieuwkr02Kp17 en de ondergrond GBK 30 juni 2017 overeenkomstig het concept besluit en in afwijking van het ter inzage gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijbehorende aangepaste verbeelding;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Samenvatting

Een korte toelichting om een goed beeld te geven van het complete voorstel en het gevraagde besluit.

Dit bestemmingsplan regelt dat de woonbestemming van het perceel Wester Nieuwkruisland 2 te Kollumerpomp wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming. Tevens maakt het plan het mogelijk dat er een bedrijfsloods met een grootte van maximaal 288 m² op het perceel kan worden gebouwd. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing middels nieuwe beplanting waarvoor de initiatiefnemer een verklaring heeft ondertekend. Voorts zijn er diverse onderzoeken gedaan en het plan heeft ter inzage gelegen. Op basis hiervan zijn geen belemmeringen aanwezig. Tevens heeft de aanvrager een planschadeovereenkomst ondertekend. Er is een zienswijze ingediend door het college van Gedeputeerde Staten. Deze wordt deels gegrond geacht. Op basis hiervan wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan in afwijking van het ter inzage gelegen hebbende ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

Inhoudelijk is dit het hart van het voorstel!

Op 21 juli 2016 is een verzoek om een principe-uitspraak bij ons college ingediend voor het wijzigen van de woonbestemming van het perceel Wester Nieuwkruisland 2 te Kollumerpomp naar een bedrijfsbestemming en om medewerking aan de bouw van een loods met een oppervlakte van maximaal 288 m². De betreffende initiatiefnemer heeft een kleinschalig bouwbedrijf in Kollumerpomp en huurt elders in het dorp bedrijfsruimte voor de opslag van materiaal en materieel. Het merendeel van de klanten komt uit het dorp Kollumerpomp en de nabije omgeving. Aangezien er in het dorp zelf geen geschikte locatie beschikbaar is en de dichtstbijzijnde bedrijfsterreinen in Kollum en Kollumerzwaag gelegen zijn op een afstand van respectievelijk 7 km. en 12 km. heeft hij zijn oog laten vallen op het onderhavige perceel. Het behoud van kleinschalige bedrijvigheid voor het dorp Kollumerpomp is in het kader van de leefbaarheid en behoud van werkgelegenheid van belang. Door onderhavig plan wordt een bestaand pand hergebruikt en wordt mogelijke verpaupering voorkomen. Het betreft hier een op maat gemaakt bestemmingsplan dat is gebaseerd op de plannen van de initiatiefnemer. De bedrijfsoppervlakte wordt gemaximaliseerd en sluit aan op de aard en schaal van het nabijgelegen dorp. Een vergroting van de bedrijfsoppervlakte zal uitgesloten zijn. In dat geval zal uitgeweken moeten worden naar één van de grotere bedrijfsterreinen in de omgeving. Gelet op het vorenstaande en het feit dat het hier gaat om een kleinschalig plaatsgebonden bedrijf is er weinig bezwaar tegen de gevraagde wijziging. Omdat het de nieuwvestiging van een niet agrarische bedrijfsactiviteit in het buitengebied betreft is het verzoek ook voorgelegd aan de provincie. De provincie kan instemmen met de vestiging van het kleinschalige bouwbedrijf onder de voorwaarde dat het bedrijf wordt beperkt tot de voorgestelde omvang van maximaal 288 m². Een verdere uitbreiding wordt niet wenselijk geacht. De aanvrager heeft aangegeven dat hij met de gewenste bedrijfsloods voldoende ruimte heeft om

zijn bedrijf uit te oefenen. Daarnaast heeft de provincie gesteld dat het nieuwe gebouw architectonisch ondergeschikt dient te zijn aan de woonboerderij en dat gezorgd dient te worden voor een goede landschappelijke inpassing. Onder het stellen van deze voorwaarden is ingestemd met de wijziging van de woonbestemming in een bedrijfsbestemming en is de aanvrager verzocht om een concept bestemmingsplan voor het perceel in te dienen waarbij rekening wordt gehouden met deze voorwaarden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan Wester-Nieuwkruisland 2 te Kollumerpomp. Het gaat hier om een op maat gemaakt bestemmingsplan dat onder meer regelt dat op het betreffende perceel een bedrijfsloods mag worden gebouwd tot maximaal 288 m². Uit het plan blijkt dat het bedrijfsperceel op een gebiedseigen wijze in het landschap zal worden ingepast. Om de inpassing te waarborgen heeft de initiatiefnemer een verklaring ondertekend. Door het afbreken van de bestaande bijgebouwen en het oprichten van een nieuwe bedrijfsloods van 288 m² met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7.30 meter alsmede gelet op de situering ten opzichte van de oorspronkelijke woonboerderij zal het nieuwe bedrijfsgebouw architectonisch ondergeschikt blijven aan de woonboerderij. Voor het overige blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de voorgenomen bestemmingswijziging door te voeren. Gezien het vooroverleg dat is gevoerd met het Wetterskip en de provincie is besloten om de inspraak- en overlegfase over te slaan. Het ontwerp bestemmingsplan is met ingang van 2 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen de termijn is er op 15 november 2017 een zienswijze door het college van Gedeputeerde Staten naar voren gebracht. Het belangrijkste punt van de zienswijze betreft de grootte van de bedrijfsbestemming. De omvang van het perceel wordt met ruim 75% uitgebreid terwijl dit op basis van de Verordening Romte maar 50% mag bedragen. Op verzoek is door de aanvrager een aangepaste verbeelding en inpassingsschets ingediend die voldoet aan de eisen van de Verordening Romte. Wat betreft de opmerking omtrent de borging van de bestemmingsregels betreffende de landschappelijke inpassing wordt opgemerkt dat een ondertekende verklaring van de aanvrager voorhanden is waarin wordt verklaard dat de maatregelen uit het inpassingsplan zullen worden uitgevoerd. Dit punt is derhalve op andere wijze gewaarborgd. De overige opmerkingen van de provincie worden voor kennisgeving aangenomen. Overeenkomstig bijgevoegd concept raadsvoorstel en –besluit wordt de raad voorgesteld het plan ten opzichte van het ter inzage gelegen hebbende ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Wat is de reden om nu met dit voorstel te komen?

Het verzoek van de initiatiefnemer.

Beoogd effect

Wat willen we hiermee bereiken? Ook relatie met programmabegroting of uitvoeringsprogramma wordt aangegeven.

Zie hiervoor.

Financiële aspecten

Wat zijn de kosten en hoe worden deze gedekt? Altijd in samenspraak met financiën.

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. Het opstellen van een exploitatieovereenkomst zoals is vereist in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening is voor dit bestemmingsplan niet nodig. Omdat met de planschadeovereenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Het betreft hier een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan te realiseren. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

Kanttekeningen / risico's

De kanttekeningen en risico's die direct met het voorgestelde besluit te maken hebben.

Zie hiervoor.

Communicatie en participatie

Welke partijen zijn bij het besluit betrokken en op welke wijze wordt er gecommuniceerd?

Gezien het vooroverleg met de provincie en het wetterskip is besloten de inspraak- en overleg fase over te slaan en het ontwerp direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 2 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De publicatie en kennisgeving heeft overeenkomstig de wettelijke regels plaatsgevonden. Binnen de termijn is er een zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze wordt deels gegrond geacht. Naar

aanleiding hiervan wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De overige opmerkingen kunnen voor kennisgeving worden aangenomen.

Planning en voortgang

*Welke acties vloeien voort uit dit besluit en wat is de planning daarvan. Hoe wordt de raad op de hoogte gehouden?
Kortom: geef de raad inzicht in de wijze waarop deze haar controlerende taak kan uitoefenen.*

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze gewijzigd vastgesteld, middels het bijgevoegde concept raadsvoorstel. Na vaststelling zal het bestemmingsplan zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd.

Bijlages

In geval van meerdere bijlages: deze nummeren.

1. ontwerp bestemmingsplan "Wester-Nieuwkruisland 2 te Kollumerpomp".
2. concept raadsvoorstel
3. zienswijze
4. aangepaste verbeelding

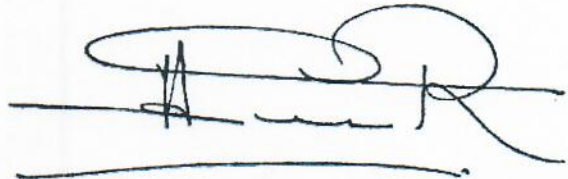
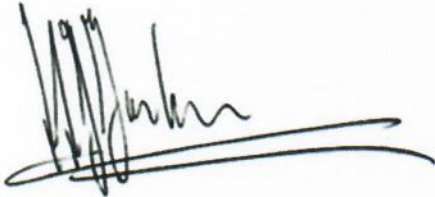
Ter inzage gelegde stukken

Vermelden of- en waar eventueel achtergrondinformatie ter inzage wordt gelegd (bijv. leeskamer of fractiekamer)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kollumerland.

de secretaris,

de burgemeester



In te vullen door griffier na eerste behandeling

Het voorstel gaat verder als:

- Hamerstuk
- Behandelstuk

Raadsbesluit

Nr. 2018 / 04



De raad van de gemeente Kollumerland

Overwegende dat:

een verzoek is ingediend voor het wijzigen van de woonbestemming van het perceel Wester-Nieuwkruisland 2 te Kollumerpomp naar een bedrijfsbestemming en om medewerking aan de bouw van een loods met een oppervlakte van maximaal 288 m²;

deze wijziging zal worden geregeld via de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan Wester-Nieuwkruisland 2 te Kollumerpomp;

de provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân op voorhand al te kennen hebben gegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgestelde bestemmingswijziging mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden;

de bedrijfsbebouwing zoals door de provincie wordt gewenst beperkt wordt tot maximaal 488 m² (inclusief de bestaande woning groot circa 200m²);

het nieuwe gebouw architectonisch ondergeschikt zal zijn aan de aanwezige woonboerderij;

door aanvrager een verklaring is ondertekend betreffende het treffen van maatregelen inzake een goede landschappelijke inpassing;

vastgesteld kan worden dat wordt voldaan aan de provinciale voorwaarden;

in verband hiermee besloten is om de inspraak- en overlegfase over te slaan en het ontwerp direct voor zienswijzen ter inzage te leggen;

het ontwerp bestemmingsplan ter uitvoering van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 2 november 2017, gedurende zes weken, ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen;

er gedurende deze termijn een schriftelijke zienswijze is ingediend door het college van Gedeputeerde Staten van Friesland;

in deze zienswijze wordt aangegeven dat de omvang van het perceel met ruim 75% wordt uitgebreid van circa 1100 m² naar circa 1950 m², terwijl dit op basis van de Verordening Romte maximaal 50% oftewel maximaal 1650 m² mag bedragen;

dit gedeelte van de zienswijze gegrond wordt geacht;

in verband hiermee vanwege de initiatiefnemer een aangepaste verbeelding is ingediend waarbij de bedrijfsbestemming met 300 m² is ingekort;

aan deze gronden met een oppervlakte van 300 m² de bestemming tuin is toegekend;

na deze wijziging wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Verordening Romte;

door de vaststelling van de aangepaste verbeelding aan dit gedeelte van de zienswijze wordt voldaan;

tevens de tekening van de landschappelijke inpassing is aangepast aan de gewijzigde situatie;

voorts in de zienswijze wordt aangegeven dat de uitvoering van de landschappelijke inpassing in de planregels moet worden geborgd;

een door de initiatiefnemer ondertekende verklaring is ingediend waarbij de uitvoering van de maatregelen zoals aangegeven op de schets van de landschappelijke inpassing wordt verzekerd;

de door de provincie bedoelde waarborging hiermee is verzekerd;

er verder geen zienswijzen zijn ingediend en er geen ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

op basis van het vorenstaande het bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegen hebbende ontwerp gewijzigd dient te worden vastgesteld overeenkomstig de nieuwe aangepaste verbeelding;

er voorts geen belemmeringen aanwezig zijn om het bestemmingsplan vast te stellen;

voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden;

ingevolge artikel 3.8, lid 1`onder e van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter inzagelegging dient te worden vastgesteld;

Gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente d.d. 19 december 2017

Besluit:

1. De ingediende zienswijze deels gegrond deels ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan met de plannaam 'Bestemmingsplan Wester-Nieuwkruisland 2 te Kollumerpomp' en met de planidentificatie NL.IMRO.0079.PhBgWnieuwkr02Kp17 en de ondergrond GBK 30 juni 2017 en in afwijking van het ter inzage gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijbehorende aangepaste verbeelding;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Aldus besloten door de raad voornoemd.

In zijn openbare vergadering d.d. 25 januari 2018

de griffier,



de voorzitter,

