

VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN "KLEINE KERNEN NOORD"

De gemeenteraad van de gemeente Smallingerland;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Kleine kernen Noord" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 1 juli 2011 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan wel zienswijzen zijn ingebracht;

dat burgemeester en wethouders de behandeling van de zienswijzen hebben gemotiveerd in de "Notitie samenvatting en beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan kleine kernen Noord" die als bijlage aan het raadsvoorstel van 3 januari 2012 is gehecht.

dat de gemeenteraad zich kan verenigen met de motieven die ten grondslag liggen aan het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 januari 2012;

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening;

gehoord de commissie Ruimte, Infrastructuur en Milieu d.d. 21 december 2011;

BESLUIT:

1. Omtrent de zienswijzen overeenkomstig de bij dit voorstel horende "Notitie samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kleine kernen Noord";
2. In het ontwerp-bestemmingsplan de volgende wijzigingen, aangegeven in het raadsvoorstel, aan te brengen:
 - a. *de toelichting*: de in het geel gearceerde teksten.
 - b. *de planregels*: de in het grijs gearceerde teksten.
 - c. *de plankaart*: de met rood omlijnde gebieden.
 - d. *de extra wijzigingen*, aangegeven in bijlage 1.
3. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Kleine kernen Noord".

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd
in zijn openbare vergadering van 10 januari 2012.

griffier,

voorzitter,

Naast de:

- a) in de planregels *in het grijs gearceerde teksten*
- b) in de verbeelding *de met rood omlijnde gebieden*
- c) in de plantoelichting *de in het grijs gearceerde teksten*

worden de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Kleine kernen Noord aangebracht:

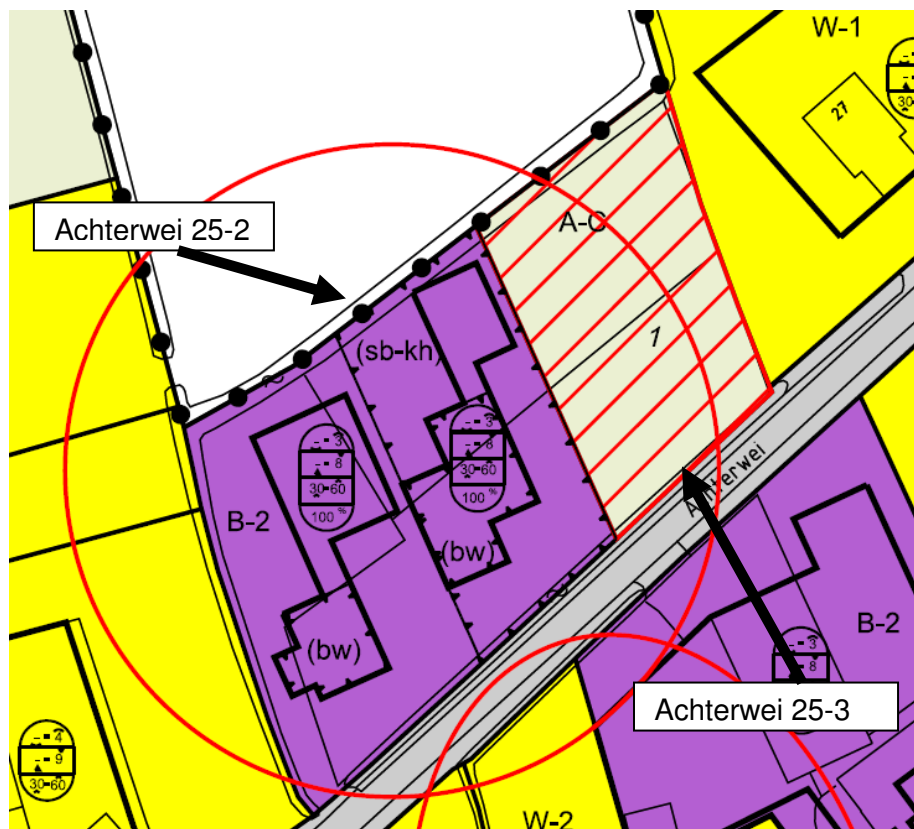
1. Het opnemen van de bestemming "Bedrijven – 2" voor het perceel Achterwei 25-3 te Oudega:

De voorwaarden, die nu gelden voor de wijzigingsbevoegdheid (bijvoorbeeld het voldoen aan de Wet geluidhinder), zullen naar de regels voor Bedrijven – 2 worden overgeheveld.

Qua bouwregels en rooilijn zal worden aangesloten bij het naastgelegen perceel op nr. 25-2. Aan het perceel zal een bebouwingspercentage van 80% worden toegekend.

2. Het laten vervallen van de nadere aanduiding "sb-kh specifieke vorm van bedrijf keukenhandel" voor het perceel aan de Achterwei 25-2 te Oudega

Ook de zienswijzennotitie zal overeenkomstig bovenstaande gewijzigd worden vastgesteld.



NOTITIE SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN KLEINE KERNEN NOORD

1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan "Kleine kernen Noord" heeft betrekking op de dorpen Opeinde, De Tike, Nijega en Oudega. De plangrenzen worden gevormd door de dorpsbebouwing. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is om voor de komende 10 jaar een goede basis te bieden voor het ruimtelijk beheer van de plangebieden. Het bestemmingsplan "Kleine kernen Noord" vervangt een 12-tal vigerende bestemmingsplannen.

1.1 Zienswijzen

In de periode van 1 juli 2011 tot en met donderdag 11 augustus 2011 heeft het ontwerpplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is gelegenheid geboden mondelinge en schriftelijke zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. Gedeputeerde Staten van Fryslân te Leeuwarden;
2. De heer en mevrouw Tjeerdsma, Buorren 30 te Oudega;
3. De heer F. Reitsma, Ds Carsjenssingel 24 te Oudega;
4. Accolade, Thorbeckestraat 2a te Heerenveen;
5. T. Jelsma, Sanbuorren 35 te Oudega;
6. Mevrouw A. de Boer, Buorren 41 te Oudega;
7. Hervormde gemeente Oudega;
8. De heer H. Wijmenga, Sanbuorren 18 te Oudega;
9. De heer W. de Vries, Langdeel 18 te Oudega;
10. Dorpsbelang Oudega.

1.2 Ontvankelijkheid

De ingebrachte zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en voldoen aan de indieningvereisten. De ingebrachte zienswijzen zijn daarom ontvankelijk. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Beoordeling zienswijzen

2.1 Gedeputeerde Staten van Fryslân

Gedeputeerde Staten stellen dat het provinciaal belang in dit plan is gelegen in het feit dat woningen middels een uitwerkingsbevoegdheid (in Nijega) worden mogelijk gemaakt, die niet in de gemaakte woningbouwafspraken tot 2016 passen. Hoewel deze woningen ook al in het vigerende bestemmingsplan door middel van een uitwerkingsbevoegdheid mogelijk werden gemaakt, moeten deze wel passen binnen de woningbouwafspraken tussen de gemeente en de provincie.

Reactie van de gemeente

In het woningbouwprogramma is beleidsruimte voor nog te ontwikkelen woningen voor de dorpen opgenomen van in totaal 45 woningen in de periode 2010 t/m 2015. Het totale programma 2010-2015 is passend binnen de woningbouwafspraken. Deze beleidsruimte voor de dorpen is nog niet gekoppeld aan specifieke projecten of locaties. Op basis van een concreet initiatief voor een locatie zal toetsing van het plan aan de doelstellingen van het woonplan plaatsvinden. Op basis daarvan kan het college besluiten (een deel van) deze contingenten voor een plan in te zetten.

Wanneer voor deze locatie wordt besloten om deze uit te werken, zal hiervoor een procedure moeten worden doorlopen. Om te waarborgen dat er op het moment van uitwerking ruimte is, zal als voorwaarde in het bestemmingsplan worden opgenomen dat het aantal woningen moet passen

binnen de woningbouwafspraken tussen de gemeente en de provincie. Daarnaast zal het ontwerp-uitwerkingsplan in het kader van het 3.1.1-vooroverleg aan de provincie worden gestuurd. De zienswijze wordt gegrond verklaard.

2.2 De heer en mevrouw Tjeerdsma, Buorren 30 te Oudega

De heer en mevrouw Tjeerdsma maken bezwaar tegen het voornemen om de bedrijfsbestemming van het perceel aan de Buorren 30 te veranderen in een woonbestemming.

Reactie van de gemeente

In het bestemmingsplan Oudega 1978 is het perceel bestemd als Kleine bedrijven met bijbehorende erven (BK). Dit houdt in dat de gronden mogen worden gebruikt voor handel en nijverheid, met uitzondering van detailhandel. Op dit moment wordt er alleen gewoond op het perceel.

Om tegemoet te komen aan de toekomstwaarschuwingen van de heer en mevrouw Tjeerdsma, wordt een extra aanduiding 'ambachtelijk bedrijf' bovenop de woonbestemming gelegd. Deze aanduiding maak het o.a. mogelijk om een klusbedrijf op het perceel uit te oefenen. Er wordt geen toestemming gegeven om detailhandel op deze locatie uit te oefenen, omdat dit ook niet was toegestaan onder de BK-bestemming.

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

2.3 De heer F. Reitsma, Ds Carsjenssingel 24 te Oudega

De heer Reitsma verzoekt om een bedrijfsbestemming op zijn perceel aan de Achterwei 25-3 te leggen (1) en om de aanduiding 'specifiek bedrijf – keukenhandel' van het perceel aan de Achterwei 25-2 te halen (2).

Reactie van de gemeente

Ad 1: Voor het perceel Achterwei 25-3 is al eens een verzoek, met de noodzakelijke bijlagen (onderzoeken), ingediend om een wijzigingsplan vast te stellen. Er lag toen met de ingediende onderzoeken een voldoende onderbouwing om planologisch mee te werken aan het wijzigen naar een bedrijfsbestemming. Door het ontstaan van een conflict heeft dit destijds niet tot een wijziging geleid.

Daarnaast ligt er al een wijzigingsbevoegdheid op het betreffende perceel. Voor de omgeving is daarmee bekend dat de gemeente hier onder voorwaarden bedrijvigheid wil toestaan en is er in die zin geen sprake van een volledig nieuwe ontwikkeling.

Ad 2: Op dit moment wordt er op het perceel Achterwei 25-2 geen keukenhandel uitgeoefend. De eigenaar, dhr. C. Marinus, heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het laten vervallen van de nadere aanduiding, mits hij persoonlijk het recht houdt om op basis van de verleende ontheffing ter plaatse opnieuw een keukenstudio te kunnen beginnen. Wij hebben dhr. Marinus meegedeeld, dat de ontheffing als persoonlijk recht van toepassing blijft.

Deze zienswijze komt voort uit een langlopend conflict met de gemeente. Partijen zijn in het kader van een mediation-traject tot overeenstemming gekomen. Gezien het feit dat bovenstaande vragen een onderdeel zijn van de onderhandelingen en er naar onze mening geen overwegende bezwaren tegen de wijzigingen zijn, wordt de zienswijze gegrond verklaard.

2.4 Accolade, Thorbeckestraat 2a te Heerenveen

Accolade maakt bezwaar tegen het feit dat de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 29 woningen op de locatie van de oude zuivelfabriek in Opeinde wordt verwijderd.

Reactie van de gemeente

Ten eerste kan worden gesteld, dat de wijzigingsbevoegdheid niet in het huidige bestemmingsplan Opeinde van 1978 is opgenomen en daarmee geen recht is. Ook een wijzigingsbevoegdheid zelf is geen recht, omdat eerst nog een afweging dient te worden gemaakt of van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt. Vervolgens dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen, waarbij omwonenden kunnen reageren.

Ten tijde van het opstellen van het (voor)ontwerp bestemmingsplan leken de plannen voor woningbouw dusdanig concreet te worden, dat de gemeente hierop vooruit kon lopen door een wijzigingsbevoegdheid op deze locatie te leggen. Er is op dit moment echter geen concreet plan voor een woningbouwinvulling van deze locatie en dus kan hierover ook niks in het bestemmingsplan worden opgenomen. Wanneer dit wel het geval is en hierover met de gemeente overeenstemming bestaat, zal een afzonderlijke procedure worden gevoerd om e.e.a. mogelijk te maken. Dit gebeurt voor alle nieuwe ontwikkelingen.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

N.B. Accolade heeft ook in het kader van de actualisatie van het Woonplan aan de gemeente gevraagd haar medewerking toe te zeggen om te zijner tijd de locatie alsnog te herontwikkelen met woningbouw als de huidige situatie zich wijzigt.

Onze reactie hierop was: In de lijn van de actualisatie doen we op voorhand geen toezeggingen en geen reserveringen voor de periode na 2015. Als zich wijzigingen in de huidige situatie voordoen, zal te zijner tijd op basis van een concreet initiatief een integrale afweging worden gemaakt om de locatie op te nemen in het programma vanaf 2016. Dit temeer omdat nu in overleg onderzoek wordt gedaan naar een alternatieve locatie voor woningbouwontwikkeling elders in het dorp.

2.5 T. Jelsma, Sanbuorren 35 te Oudega

De heer of mevrouw Jelsma wenst extra bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en aanbouwen voor zijn/haar perceel aan de Sanbuorren 35.

Reactie van de gemeente

Aan de Sanbuorren 35 staat een woning met daarachter een schuur. Tot voor kort stonden de woning en de schuur op 1 kadastraal perceel. Onlangs zijn de woning en de schuur kadastraal gesplitst en zijn er 2 eigenaren. De eigenaren van de woning vragen nu om extra bouwmogelijkheden.

In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Agrarische doeleinden, klasse C'. Met deze bestemming was het ter plekke aanwezige boerderijpand inbestemd. Het voorhuis is later gesloopt en vervangen door een vrij van de schuur staande woning op het adres Sanbuorren 35. Het perceel bestond destijds nog uit één kadastraal perceel. Deze bestemming houdt dus in dat de vierkante meters van de schuur aan de woning aan de Sanbuorren 35 worden toegerekend.

Er is al in het verleden besloten om geen medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op de locatie van de schuur, onder andere vanwege het feit dat dit zal leiden tot het dichtslibben van de kenmerkende open plekken in Oudega. Ook het toekennen van extra bouwmogelijkheden aan het perceel aan de Sanbuorren 35 zal tot dichtslibben leiden. Daarnaast kan alleen kadastrale splitsing niet leiden tot extra bouwmogelijkheden. Wij zien dan ook geen aanleiding om ons eerder standpunt te herzien. Derhalve blijft de huidige regeling voor dit perceel gehandhaafd.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.6 Mevrouw A. de Boer, Buorren 41 te Oudega

Mevrouw De Boer maakt bezwaar tegen het toekennen van de bestemming Maatschappelijk aan het perceel aan de Buorren 39a.

Reactie van de gemeente

In het huidige bestemmingsplan Oudega 1978 is het perceel bestemd als Gemengde bebouwing in 1 laag, klasse A, met bijbehorende erven (GB1A). Dit houdt in, dat de grond bestemd is voor woningen, winkels, banken, kantoren en verzorgende en/of ambachtelijke bedrijven. Hierbinnen past geen kinderopvang, terwijl dit in de nieuwe bestemming Maatschappelijk van het bestemmingsplan Kleine kernen Noord wel zou passen.

In het verleden zijn vergunningen afgegeven voor het huidige kinderdagverblijf. Aan de achterkant van het pand wordt gewoond. Om recht te doen aan zowel de geldende bestemming als het huidige gebruik wordt het gehele perceel als Gemengd bestemd (conform de geldende bestemming). Op het voorste gedeelte van het pand wordt de aanduiding 'maatschappelijk' neergelegd zodat dit gedeelte ten behoeve van de kinderopvang mag worden gebruikt, conform het huidige gebruik.

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

2.7 Hervormde gemeente Oudega

De Hervormde gemeente geeft naar aanleiding van een eerder ingediend schetsplan als inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Kleine kernen Noord aan dat zij graag woningen op het perceel tussen Gariperwei 30 en 38 wil realiseren, mede vanwege de sociale rol die zij in de gemeenschap van Oudega spelen.

Reactie van de gemeente

Het onderhavige bestemmingsplan is een actualisatie van oude bestemmingsplannen. De in dit bestemmingsplan neergelegde bestemmingen zijn geactualiseerd op basis van recentelijk vastgesteld beleid, verleende ontheffingen en nieuwe wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, anders dan mogelijke wijzigingen op basis van recent vastgesteld beleid.

De ontwikkeling van extra woningen is wel een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en zal derhalve niet worden opgenomen in het bestemmingsplan Kleine kernen Noord. Wanneer de gemeente medewerking zou willen verlenen aan een dergelijke ontwikkeling, zal hiervoor een apart verzoek moeten worden ingediend, dat vervolgens een apart traject doorloopt. De gemeente is hierover met de Hervormde gemeente in gesprek.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.8 De heer H. Wijmenga, Sanbuorren 18 te Oudega

De heer Wijmenga heeft een milieuvergunning voor een agrarisch bedrijf en wenst ook deze bestemming op zijn perceel. In het verleden had hij ook deze bestemming.

Reactie van de gemeente

Het perceel aan de Sanbuorren 18 had een agrarische bestemming in het bestemmingsplan dat voor 1978 gold. In het bestemmingsplan Oudega 1978 heeft het perceel (foutief) een woonbestemming gekregen. In die tijd was er geen koppeling was tussen een milieuvergunning en het bestemmingsplan (nu is die koppeling er wel). Daarom speelde de wijziging voor eventuele milieuvergunningen geen rol. In 1992 werd dan ook een zogenaamde artikel 36-verklaring op grond van de Hinderwet afgegeven ("milieuvergunning") voor de toen aanwezige bedrijfsvoering. Qua bestemmingsplan viel de heer Wijmenga onder het overgangsrecht.

In de loop der jaren heeft de heer Wijmenga zijn bedrijfsvoering veranderd; de samenstelling van zijn veestapel is veranderd. De heer Wijmenga had dit moeten doorgeven aan de gemeente (nieuwe vergunning moeten aanvragen), maar dit is niet gebeurd.

Daarnaast is de milieuwetgeving veranderd; de eisen voor agrarische bedrijven zijn strenger geworden. Het agrarische bedrijf aan de Sanbuorren 18 kan niet voldoen aan deze eisen, omdat het bedrijf veel te dicht op de omliggende woningen ligt. De wetgever heeft voor dit soort situaties overgangsrecht gecreëerd, maar omdat de heer Wijmenga zijn bedrijfsvoering heeft veranderd zonder milieuvergunning, valt hij hier niet onder. Hij zal nu nooit een milieuvergunning kunnen krijgen voor zijn huidige bedrijfsvoering.

Het neerleggen van een agrarische bestemming op het perceel zou daarom een onrealiseerbare bestemming worden, omdat ook een milieuvergunning is vereist om het agrarische bedrijf uit te oefenen. Het verzoek om een agrarische bestemming op het perceel aan de Sanbuorren 18 te leggen kan daarom niet worden gehonoreerd.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

N.B.:

In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied zal binnenkort een bestemming Woonboerderij (dat in het huidige bestemmingsplan Buitengebied wonen, voormalig agrarisch bedrijf heet) worden gecreëerd. Deze bestemming biedt mogelijkheden om onder voorwaarden in (voormalige) agrarische bedrijven een andere functie uit te oefenen. Omdat de inhoud van deze bestemming nog dient te worden bepaald, wordt voorgesteld om het plangebied m.b.t. Sanbuorren 18 uit het bestemmingsplan Kleine kernen Noord te halen en over te hevelen naar het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied. Te zijner tijd kan worden beoordeeld of de Woonboerderij-bestemming passend is voor dit perceel.

2.9 De heer W. de Vries, Langdeel 18 te Oudega

In het vigerende bestemmingsplan ligt een bouwvlak op een perceel aan de Slotsingel (kadastraal bekend gemeente Oudega, sectie A, nr. 2190). Deze is in het nieuwe plan weggefallen. De heer De Vries wenst dit bouwvlak ook in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie van de gemeente

Het bestemmingsplan Kleine kernen Noord wordt op dit punt aangepast, zodat deze de bestaande rechten van het bestemmingsplan Oudega 1978 handhaaft.

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

2.10 Dorpsbelang Oudega

Dorpsbelang Oudega onderschrijft het initiatief van de Hervormde gemeente Oudega om woningen te realiseren aan de Gariperwei.

Reactie van de gemeente

Zie onder punt 2.7.