

Vaststellingsbesluit

Wijzigingsplan 'Woonwerkeenheden Spitsbergen te Houtigehage'

Burgemeester en wethouders van Smallingerland;

overwegende, dat het bestemmingsplan Buitengebied 2013 op 11 juni 2013 is vastgesteld;

dat het gewenst is het plan te wijzigen door de bestemming van het aanloopgebied Spitsbergen bij Houtigehage de bestemming 'Agrarisch met waarden - besloten gebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen-Werken';

dat de wijziging is weergegeven in het wijzigingsplan 'Woonwerkeenheden Spitsbergen te Houtigehage' (toelichting, regels en verbeelding);

dat het voorontwerpwijzigingsplan, na voorafgaande publicatie, met ingang van vrijdag 19 juni 2015 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn geen inspraakreacties zijn ontvangen;

dat het ontwerpwijzigingsplan, na voorafgaande publicatie, met ingang van vrijdag 14 augustus 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen ons voornemen het bestemmingsplan Buitengebied 2013 te wijzigen één zienswijze is ontvangen;

dat de behandeling van de zienswijze is gemotiveerd in de 'Nota beantwoording zienswijzen wijzigingsplan Spitsbergen';

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a en artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T E N:

- 1 Het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 te wijzigen en het bij dit besluit behorende wijzigingsplan 'Woonwerkeenheden Spitsbergen te Houtigehage' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan, waarin de wijzigingen zijn weergegeven in Bijlage 1 bij dit besluit;
- 2 De zienswijze wel ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren overeenkomstig de bij dit besluit horende 'nota beantwoording zienswijzen wijzigingsplan Spitsbergen'

Drachten, 18 december 2015

Burgemeester en wethouders voornoemd,

secretaris,

burgemeester,

Bijlage 1 Wijzigingen in Wijzigingsplan Spitsbergen Houtigehage

Bij de vaststelling zijn in het wijzigingsplan de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan aangebracht:

Toelichting

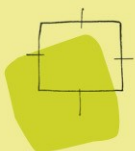
- 4.1 *Planbeschrijving* landschappelijke inpassing van het plangebied is beschreven.
- 4.3 *Welstandsnota* gegevens van geactualiseerde nota zijn opgenomen.
- 4.5 *Welstandsrichtlijnen* paragraaf is vervallen. Richtlijnen zijn opgenomen in de regels.

Regels

- Bij *Bouwregels* onder 2.2.1 onder a is op verzoek van de provincie een maximale kavelgrootte van 2500 m² opgenomen in de regels.
- Bij *Specifieke gebruiksregels* onder 2.5:
 - wordt het gebruik van gronden voor bedrijfsmatige buitenopslag uitgesloten;
 - wordt handel in auto's en motoren uitgesloten;
 - wordt voor reclame-uitingen verwezen naar de Welstand- en Reclamenota gemeente Smalingerland 2014.

Zienswijzennota Wijzigingsplan
Woonwerk-locatie Spitsbergen
Houtgehage

Drachten | Smallerland



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Zienswijzennota Wijzigingsplan
Woonwerk-locatie Spitsbergen
Houtigehage**

Inhoud

Nota

14 oktober 2015
Projectnummer 232.00.08.02.03



Ideeën voor een plek

1. Ontwerpwijzigingsplan

Het Bestemmingsplan Buitengebied maakt het mogelijk om aan de weg Spitsbergen te Houtigehage zes woonwerk-kavels te realiseren. Het gebied is nu nog in gebruik als agrarische grond. Het wijzigingsplan 'Woonwerk-locatie Spitsbergen Houtigehage' maakt het mogelijk om zes nieuwe woningen in combinatie met bedrijfsruimte te realiseren.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft van 14 augustus tot en met 24 september 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze binnengekomen, afkomstig van de provincie Fryslân. Deze zienswijze wordt in voorliggende zienswijzennota behandeld.

2. Zienswijze provincie Fryslân

De provincie stemt in met de ontwikkeling van de woonwerk-locatie, omdat er ruimte wordt geboden voor bedrijvigheid die vergelijkbaar is aan een woning met aan-huis-verbonden-beroep of -bedrijf, en er voldoende woonprogramma aanwezig is. De provincie geeft daarbij een aantal voorwaarden aan:

- a. vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik moet worden verantwoord waarom het plan niet binnen het bestaand stedelijk gebied (BSG) gerealiseerd kan worden. Daartoe dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden toegepast.
- b. De concrete behoefte aan woonwerk-kavels moet worden aangetoond.
- c. Het aantal woningen moet geaccordeerd worden door een gemeentelijk woonplan waar de provincie mee ingestemd heeft.
- d. Een nieuw bedrijventerrein moet in overeenstemming zijn met een gemeentelijk bedrijventerreinenplan, waar de provincie mee ingestemd heeft.
- e. De kavelomvang van bedrijven mag maximaal 2.500 m² bedragen. De provincie wil dit vastgelegd zien in de regels van het wijzigingsplan.
- f. De landschappelijke inpassing van de uitbreidingslocatie dient te worden geborgd door in de regels een voorwaardelijke bepaling op te nemen.

3. Gemeentelijke reactie op de zienswijze van de provincie

De gemeente Smallingerland gaat hieronder puntsgewijs in op de door de provincie gemaakte opmerkingen:

- a. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, dienen provincies en gemeenten de benutting van ruimte te motiveren in de belangrijkste ruimtelijke besluiten. Daartoe is in het Bro de Ladder van duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Op grond van deze bepaling dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen (tredes).

Trede 1. *Is er een actuele regionale behoefte?*

De aanloopgebieden in de gemeente Smallingerland zijn specifiek bedoeld om te beantwoorden aan de regionale behoefte naar kleinschalige werklocaties. Het betreft regionaal georiënteerde bedrijvigheid die enerzijds niet goed past binnen een regulier bedrijventerrein (omdat de ondernemer bij zijn bedrijf wil wonen en de bedrijvigheid op de locatie kleinschalig van aard is) en die anderzijds in de directe vestigingsomgeving wil blijven (omdat het bedrijf in die omgeving zijn afzetmarkt heeft en de ondernemer er vaak vandaan komt).

De zes woonwerk-locaties bij Houtigehage worden alle ingevuld door bedrijven die voldoen aan bovenstaande omschrijving. Meer concreet wordt hier op ingegaan in punt c. Het plan voldoet daarmee aan de eerste trede.

Trede 2. *Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijke gebied?*

De bedrijven die zich willen vestigen op één van de woonwerk-percelen (zie punt c) zijn allen afkomstig uit de omgeving van het plangebied. Het is voor deze bedrijven niet mogelijk gebleken een geschikte locatie te vinden binnen de eigen kern of een kern in de omgeving. Indien het bestaande bedrijvigheid betreft, zijn ze op hun bestaande locatie vaak qua aard en schaal niet meer passend. De vraag naar dergelijke woonwerklocaties leeft al lange tijd, wat blijkt uit het gegeven dat in het bestemmingsplan buitengebied uit 2002 al middels een wijzigingsbevoegdheid ruimte werd gecreëerd voor dit type locaties. Deze regeling is opnieuw toegepast in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied uit 2013.

Trede 3. *Is er een locatie die multi-modaal ontsloten kan worden voor de resterende regionale behoefte?*

Bij het aanwijzen van de aanloopgebieden is aandacht geweest voor de ontsluitingskwaliteiten van deze gebieden, alsmede de relatie van de aanloopgebieden tot de bestaande bebouwde omgeving. Het voorliggende plangebied is gelegen aan de rand van het bestaand stedelijk gebied, is goed ontsloten en creëert door de ligging geen noemenswaardige toename van verkeer door de kern Houtigehage.

Met bovenstaande is aangetoond dat het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

- b. De zes woonwerk-kavels zijn allemaal verkocht aan regionale (en lokale) bedrijven:
- Kavel 1: timmerbedrijf uit Rottevalle
 - Kavel 2: timmerbedrijf uit Rottevalle
 - Kavel 3: (binnen)opslagbedrijf uit Surhuisterveen
 - Kavel 4: metaalbewerkingsbedrijf uit Surhuisterveen

Kavel 5: ambachtelijke slagerij uit Rottevalle

Kavel 6: voegbedrijf uit Rottevalle

De concrete behoefte aan deze kavels (zie ook de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking) is daarmee voldoende aangetoond.

- c. In paragraaf 2.2.2 van het wijzigingsplan wordt ingegaan op het gemeentelijk Woonplan. Hierin is ook aangegeven dat in de woningcontingenten rekening is gehouden met de zes nieuw te bouwen woningen in het plangebied.
- d. De beleidsplannen voor bedrijventerreinen van de gemeente gaan niet in op de voorliggende woonwerk-locatie. Daarvoor is deze locatie te kleinschalig. Het plan komt voort uit de aanwijzing van aanloopgebieden in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2002. De aanloopgebieden zijn daarna overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013, waarmee de gemeente en de provincie opnieuw hebben ingestemd.
- e. De woonwerk-kavels zijn allemaal kleiner dan de door de provincie gestelde 2.500 m², zoals blijkt uit onderstaande lijst:
 - Kavel 1: 2.065 m².
 - Kavel 2: 1.870 m².
 - Kavel 3: 1.880 m².
 - Kavel 4: 1.890 m².
 - Kavel 5: 1.885 m².
 - Kavel 6: 2.040 m².

Het is niet nodig om de planvoorschriften hierop aan te passen. Dit is juridisch ook niet wenselijk, aangezien de voorschriften voortkomen uit het moederplan, het bestemmingsplan buitengebied.

- f. De planvoorschriften van het wijzigingsplan komen voort uit het moederplan (het bestemmingsplan buitengebied). Het is daarom juridisch niet mogelijk om deze voorschriften aan te passen (ze zijn immers vastgesteld in het kader van het bestemmingsplan buitengebied, waar de hier toegepaste wijzigingsbevoegdheid uit voortkomt). De landschappelijke inpassing zal dan op een andere wijze geborgd moeten worden.

B i j l a g e

Z i e n s w i j z e p r o v i n c i e

F r y s l â n

INGEKOMEN
16 SEP 2015
SMALLINGERLAND

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Smallingerland
T.a.v. dhr. W. Dijkstra
Postbus 10000
9200 HA DRACHTEN

Leeuwarden, 15 september 2015
Verzonden, 15 SEP. 2015

Ons kenmerk : 01242541
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : F. Jilderda / (058) 292 52 43 of f.jilderda@fryslan.frl
Uw kenmerk : 25383
Bijlage(n) : -

Onderwerp : Zienswijze ontwerpwijzigingsplan 'Woon-werklocatie Spitsbergen Houtigehage'

Geacht college,

Het ontwerpwijzigingsplan "Woon-werklocatie Spitsbergen Houtigehage" is op 14 augustus 2015 door u ter inzage gelegd. Bij deze maken wij onze zienswijze tegen het plan kenbaar.

Planinhoud

Het wijzigingsplan biedt de mogelijkheid om 6 woon-werkkavels te realiseren in het 'aanloopgebied', ten zuidwesten van Houtigehage.

Provinciaal belang

Op grond van artikel 1.1.1 lid 2 van de Verordening Romte 2014 kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie voor wonen-werken worden toegestaan in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied (BSG). De volgende bepalingen in de Verordening Romte 2014 zijn van toepassing:

1. Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik moet worden verantwoord waarom de functie redelijkerwijs niet binnen het BSG kan worden gerealiseerd (artikel 2.3.1 Verordening Romte 2014).
2. De aantallen en kwaliteit van te realiseren woningen moet op grond van artikel 3.1.1 van de verordening in overeenstemming zijn met een woonplan, dat onze instemming heeft.
3. Een nieuw bedrijfsterrein moet in overeenstemming zijn met een bedrijventerreinenplan, dat onze instemming heeft. In afwijking hiervan kan ruimte worden geboden voor één of enkele bedrijven, mits sprake is van concrete behoefte die niet inpasbaar is op een bestaand bedrijfsterrein en het ruimtebeslag in redelijke verhouding staat tot de omvang van de kern (artikel 4.1.1 Verordening Romte 2014). Op grond van ar-

tikel 4.2.3 onder c van de verordening mag de kavelomvang van bedrijven maximaal 2.500 m2 bedragen.

4. Op grond van artikel 2.1.1 lid 3 onder a van de verordening dient een uitbreidingslocatie te worden voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Vooroverleg

Bij de toepassing van wijzigingsbevoegdheden, is het gebruikelijk om rekening te houden met nieuwe inzichten en ontwikkelingen. Daarom hebben wij de Verordening Romte 2014 (zie begripsbepaling 'ruimtelijk plan') ook van toepassing verklaard op wijzigingsplannen als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 van de WRO. In Bijlage B Noodzaak vooroverleg bij de Notitie inwerkingtreding Verordening Romte 2014 wordt aangegeven dat overleg vereist is voor alle ruimtelijke plannen, inclusief wijzigingsplannen, die betrekking hebben op een uitbreiding van een kern in het aangrenzende landelijk gebied ten behoeve van stedelijke functies. Helaas is het voorliggende wijzigingsplan niet voor vooroverleg aangeboden. Wij geven ons standpunt over het plan thans in de vorm van een zienswijze.

Zienswijze

De 'aanloopgebieden' zijn voor het eerst opgenomen in uw bestemmingsplan 'Buitengebied 2002' en zijn vervolgens opnieuw opgenomen in het vigerende plan voor het buitengebied. Eerder is door ons in principe ingestemd met de aanwijzing van aanloopgebieden. De criteria in de wijzigingsbevoegdheden waren voldoende afgestemd op ons ruimtelijk beleid. Echter, sindsdien zijn de omstandigheden gewijzigd en is het provinciaal beleid op punten aangepast aan de huidige economische omstandigheden. Concreet betekent dit dat de ontwikkeling van een 'aanloopgebied' op gespannen voet kan staan met ons beleid. Een goede motivering van het plan op basis van bovengenoemde bepalingen in de Verordening Romte 2014 is derhalve noodzakelijk.

Om te beginnen achten wij een motivering van de concrete behoefte aan woon-werkkavels in Houtgehage van belang. Wij zijn met u van mening dat het hier weliswaar gaat om een relatief kleinschalige ontwikkeling, maar de ontwikkeling is niet zodanig klein dat inpassing in het bedrijventerreinenplan niet nodig zou zijn. Naast de ontwikkelingen die zijn opgenomen in het bedrijventerreinenplan zien wij in het algemeen slechts ruimte voor één of enkele bedrijven (dus 2 á 3) met een kavelomvang van maximaal 2.500 m2 in aansluiting op een overige kern. Het toestaan van een bedrijfsterrein van maximaal één hectare buiten het bedrijventerreinenplan om, zoals dat nog mogelijk was op grond van de Verordening Romte 2011, is inmiddels achterhaald.

Omdat u slechts ruimte biedt voor bedrijvigheid met een omvang die vergelijkbaar is aan een woning met aan huis verbonden bedrijf of beroep en u daarbij voldoende woonprogramma heeft voor de realisatie van zes woningen in het aanloopgebied, kunnen wij in dit geval bij wijze van uitzondering instemmen met de ontwikkeling van zes woon-werkkavels in plaats van één of enkele. Het plan dient dan wel te voldoen aan de volgende uitgangspunten.

- De concrete behoefte aan woon-werkkavels moet worden aangetoond. Duidelijk moet zijn welke lokale bedrijven zich willen vestigen op een bedrijfslocatie in Houtgehage. Wanneer de concrete behoefte niet voor alle woon-werkkavels aangetoond kan worden dan is een wijzigingsplan voor het gehele aanloopgebied niet aan de orde. Een gefaseerde aanpak ligt dan voor de hand.
- Vanuit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik dient u te verantwoorden waarom de ontwikkeling redelijkerwijs niet binnen het BSG van Houtgehage of op een bedrijventerrein in de regio gerealiseerd kan worden. Met een algemene opmerking dat in het dorp zelf

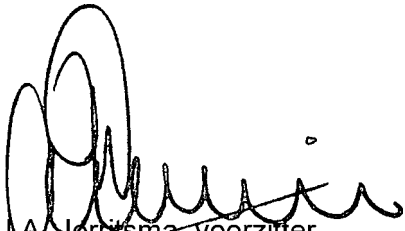
geen ruimte is voor zes woon-werkkavels kan ons inziens niet meer worden volstaan. De beschikbare ruimte moet in relatie tot de concrete behoefte worden bekeken. Wij wijzen u volledigheidshalve ook op de 'Ladder duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening van het Rijk. Op basis van de Ladder moet worden beschreven dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden waarom binnenstedelijk geen ruimte voor de ontwikkeling kan worden gevonden.

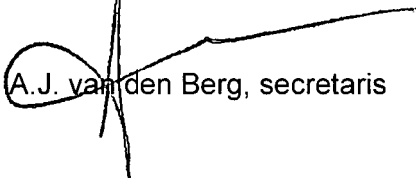
- In de planregels moet de maximale kavelomvang van 2.500 m² opgenomen worden.

Tot slot zijn wij van mening dat de borging van de landschappelijke inpassing in de planregels van het wijzigingsplan moet worden geregeld door het opnemen van een voorwaardelijke bepaling.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,


J.A. Jorritsma, voorzitter

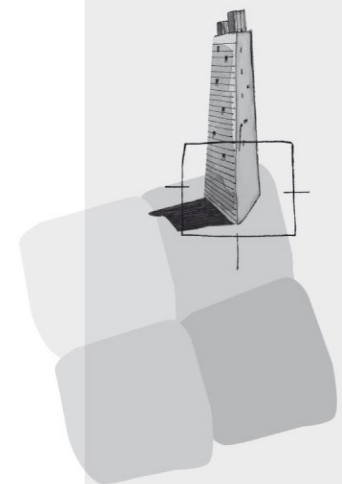

A.J. van den Berg, secretaris

Colofon

Opdrachtgever
De heer J. de Vries

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs B.V.
Mevrouw N. Linthorst

Projectnummer
232.00.08.02.03



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort