

Raadsbesluit bestemmingsplan Partiële herziening Wonen-werken en werk aan huis

VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN PARTIËLE HERZIENING WONEN-WERKEN EN WERK AAN HUIS

De gemeenteraad van de gemeente Smallingerland;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Partiële herziening Wonen-werken en werk aan huis" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 25 april 2014 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen zijn ingebracht;

dat burgemeester en wethouders de behandeling van de zienswijze hebben gemotiveerd in de "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis" die als bijlage aan het raadsvoorstel van 17 maart 2015 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. 17 maart 2015;

dat de gemeenteraad op 17 maart 2015 een motie heeft aangenomen, die als bijlage aan dit besluit is gehecht;

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

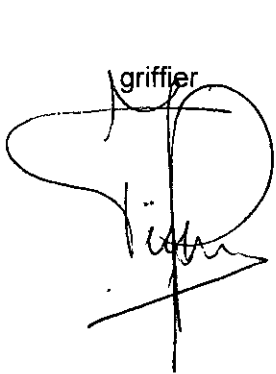
B E S L U I T:

1. De zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. Omtrent de zienswijze overeenkomstig de bij dit besluit horende "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis"
3. In het ontwerp-bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen, conform het bij de stukken ter inzage liggende plan, waarin alle wijzigingen als volgt zijn weergegeven:
 - a. de planregels: *de in het grijs gearceerde teksten*
 - b. de plankaart: *de met rood omliggende gebieden*
 - c. de plantoelichting: *de in het geel gearceerde teksten*

4. met inachtneming van het bovenstaande, het bestemmingsplan "Partiële herziening Wonen-werken en werk aan huis" gewijzigd vast te stellen;
5. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Partiële herziening Wonen-werken en werk aan huis"

Aldus vastgesteld door de raad, voornoemd
in zijn openbare vergadering van 17 maart 2015;

griffier

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. van der...' with a large loop at the end.

voorzitter

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. van der...' with a large loop at the end.

MOTIE

De gemeenteraad, in vergadering bijeen op 17 maart 2015;

overwegende dat:

- enkele woningen aan 't Deel op dit moment, in strijd met het geldende bestemmingsplan, alleen worden gebruikt voor wonen, niet in combinatie met werken;
- de raad op 5 februari 2013 heeft ingestemd met de door het college voorgestelde beleidslijn te komen tot een verruiming van wonen-werken op toen aangewezen locaties, waaronder 't Deel;
- de partiële herziening 'wonen-werken en werken aan huis', die van 25 april 2014 tot en met 5 juni 2014 ter inzage heeft gelegen, is vastgesteld;
- naar aanleiding van zienswijzen en de beraadslagingen in deze raad de strook aan 't Deel met bestemming wonen-werken van het bestemmingsplan Drachten De Swetten, vastgesteld op 29 juni 2010, geen deel meer uitmaakt van die partiële herziening;
- de illegale situatie aan 't Deel dientengevolge niet gelegaliseerd wordt;
- de raad dit voor huidige bewoners onwenselijk acht;

roept het college op:

- voor de bewoners van de woningen aan 't Deel met bestemming 'wonen-werken', die daar op 9 december 2014 woonden in strijd met het bestemmingsplan een oplossing te realiseren;
- tevens een dergelijke oplossing te realiseren voor de kopers van de particulier die op die datum een omgevingsvergunning had om vier woningen te realiseren op die locatie;
- deze oplossingen in ieder geval niet overdraagbaar te laten zijn voor toekomstige gebruikers;

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fractie van de ChristenUnie,

Jouke de Jong

Namens de fractie van de PvdA,

Dinie Mulder

TOELICHTING

Naar aanleiding van de op 5 februari 2013¹ door de raad vastgestelde beleidslijn voor verruiming van wonen-werken aan onder andere 't Deel, heeft van 25 april tot en met 5 juni 2014 een partiële herziening van diverse bestemmingsplannen ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van zienswijzen en bespreking in de raad, is locatie 't Deel met bestemming wonen-werken van bestemmingsplan 'Drachten De Swetten', buiten die partiële herziening gevallen. Dat betekent dat de illegale situatie aan 't Deel niet gelegaliseerd wordt. Omdat de raad door zijn besluitvorming op 5 februari 2013 mogelijk bij heeft gedragen aan de opgewekte verwachtingen, vindt hij het wenselijk iets te betekenen voor de *huidige* bewoners. Dat doet hij middels deze oproep aan het college.

¹ <http://smallingerland.raadsinformatie.nl/document/180721/1>

- De peildatum van 9 december 2014 (datum van behandeling tijdens Het Debat) is gekozen, omdat het potentiële gebruikers vanaf toen duidelijk had kunnen zijn dat het niet tot legalisering zou komen.
- De niet-overdraagbaarheid is opgenomen om expliciet duidelijk te maken dat het de raad gaat om een oplossing voor de *huidige* bewoners en de mogelijke verwachtingen die richting hen zijn gewekt. Die verwachtingen zijn richting toekomstige bewoners in ieder geval niet gewekt, zodat die niet vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad.
- Er is tot slot expliciet voor gekozen om niet als raad dwingend en in detail de wijze van uitvoering aan het college mee te geven. Het college houdt zo, binnen de door de raad in deze motie aangegeven kaders, de ruimte zelf in uitvoerende zin tot een (maatwerk)oplossing te komen.

Aan de gemeenteraad

A-voorstel

Onderwerp: VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN PARTIËLE HERZIENING Wonen-werken en Werk aan huis Volgnr.:

Beh. ambt: E. de Haan
Tel/kamer: 0512 - 581 302

Datum raad:2014

Voorstel

1. Stel het bestemmingsplan 'Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis' gewijzigd vast.
2. Stel op grond van artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast voor het bestemmingsplan 'Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis'

Beleidsterrein

Ruimtelijke ordening.

Inleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan 'Partiële herziening wonen-werken en werk aan huis' dat voorziet in een aanpassing van de regels van (bijna) alle bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Smallerland. Dit bestemmingsplan is een juridisch-planologische vertaling van het raadsbesluit van 2 april 2013 omtrent de woon-werk-regeling en de regeling voor een beroep aan huis (zie bijlage).

Argumenten

Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis'.

Gevoerde procedure bestemmingsplan

Inpraak en overleg over het voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerp heeft van 8 november tot en met donderdag 5 december 2013 ter inzage gelegen. Er zijn 6 inspraakreacties ontvangen, waarover het College in het kader van het ontwerp bestemmingsplan heeft besloten. Voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar de inspraaknota, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 25 april tot en met donderdag 5 juni 2014 ter inzage gelegen voor zienswijzen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om bij de gemeenteraad zienswijzen in te dienen. Er is 1 zienswijze ingediend door Neopost. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis.

N.a.v. de Ronde-tafelvergadering

Wethouder Van der Leek heeft een eerder voorstel over dit onderwerp teruggetrokken, naar aanleiding van discussie in de Ronde-tafel-vergadering omtrent het bedrijf Neopost. Omdat een meerderheid van de gemeenteraadsleden wenste om Neopost tegemoet te komen is het voorstel gewijzigd.

Overwegingen

De gemeenteraad heeft het volgende overwogen, toen zij instemde met de beleidslijn om 'alleen wonen' toe te staan op een aantal wonen-werken-locaties in de gemeente Smallingerland: "Verzoeken voor een bestemmingsplan- of functiewijziging hebben meestal betrekking op wonen-werken kavels, waarbij het woongenot groot is en het werken in mindere mate aanwezig is. De kavels liggen vaak in de directe (naast of deels in) nabijheid van woonwijken of dorpen. In de beleving van de kopers ligt het accent op het wonen, onder meer door de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld. De gunstigere prijsstelling van deze kavels draagt bij aan de behoefte om er uitsluitend te wonen. Anders ligt dat bij de kavels/woningen waar het werken duidelijk voorop staat (kantorenpark, industrieterrein De Haven, Azeven-Noord). Daar komen niet of nauwelijks verzoeken vandaan voor een bestemmingsplanwijziging."

Weliswaar wordt begrepen dat de huidige wet- en regelgeving m.b.t. milieu alleen wonen toelaat, maar voor de lange termijn wordt aanscherping van wet- en regelgeving door het bedrijf als potentiële bedreiging gezien. Vanuit dit perspectief is het bedrijf van mening dat het belang van het behoud van werkgelegenheid en innovatie in Drachten zwaarder zou moeten wegen dan het algemeen cq. individueel belang om ook alleen wonen op deze plek toe te staan.

Daarbij is de situatie aan 't Deel bij Neopost anders dan van de wonen-werkensituaties in de woonwijken zoals Himsterhout, Fennepark en Burmaniapark. Neopost is een groot bedrijf, vallend in milieucategorie 4.1. Op grond van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG geldt voor nieuwe situaties voor bedrijven als Neopost een indicatieve planologische richtafstand van 200 meter ten opzichte van woonbebouwing. (Deze afstand hoeft niet worden aangehouden omdat door middel van fijnafstemming in het milieuspoor aan de geldende normstelling wordt voldaan en het hier een situatie betreft, die uit het verleden zo is gegroeid.)

Onder andere naar aanleiding hiervan kan worden beargumenteerd dat bij nader inzien de locatie 't Deel onder dezelfde categorie als de wonen-werk-kavels op industrieterrein De Haven, het kantorenpark en Azeven-noord kan worden geschaard, waar het accent van het gebied niet op het wonen, maar op het werken ligt.

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Kanttekening

Aan de andere kant was in het verleden ook al 'alleen wonen' toegestaan op de betreffende percelen. De gemeente heeft geen harde toezeggingen aan Woonfriesland gedaan en kan dus niet aansprakelijk worden gesteld. Wel blijft het feit staan, dat het niet toestaan van het 'alleen wonen' aan 't Deel nadelig zal zijn voor de verkoop van de kavels en dat Woonfriesland er wel op rekent dat het bestemmingsplan ongewijzigd zal worden vastgesteld.

Vervolgprocedure bestemmingsplan

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, dient dit na 6 weken in de Breeduit en in de Staatscourant te worden gepubliceerd en moet de publicatie langs elektronische weg raadpleegbaar zijn.

Gelijktijdig dient de kennisgeving langs elektronische weg aan alle instanties van het Rijk, de provincie en aan het waterschap worden toegezonden en dient het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld.

Na publicatie van het vaststellingsbesluit kan gedurende een termijn van zes weken door belanghebbenden (die een zienswijze hebben ingediend of redelijkerwijs geen zienswijze hebben kunnen indienen) beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan die voorzitter van die afdeling om verzoek om voorlopige

voorziening worden gevraagd. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij het bestemmingsplan is geschorst.

Indien de gemeenteraad besluit het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, geldt voor de wijzigingen, die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, niet het vereiste, dat een zienswijze moet zijn ingediend om in beroep te kunnen gaan. Tegen deze wijzigingen staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan een zogenaamd exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Een exploitatieplan is een planfiguur die voor de gemeente de grondslag biedt voor publiekrechtelijke kostenverhaal en waarin de noodzakelijke locatie-eisen zijn weergegeven. In afwijking van deze bepaling kan de raad een besluit nemen geen exploitatieplan vast te stellen, indien dit niet noodzakelijk is. Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wet ruimtelijke ordening is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis', omdat er geen sprake is van een bouwplan waarvoor op grond van de Wro en Bro kostenverhaal moet plaatsvinden.

Drachten,

Burgemeester en wethouders van Smallingerland,

drs. T. van Bekkum, voorzitter.

drs. E. Bos, secretaris.

Ter inzage liggende stukken:

1. Bestemmingsplan 'Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis'
2. Raadsvoorstel 2 april 2013
3. Zienswijzenota