



---

<b>Raadsvergadering</b>	:	16 december 2013
<b>Onderwerp</b>	:	Bestemmingsplan/Bestimmingsplan
<b>Agendapunt</b>	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Easterein - Bedrijventerrein Fabrykswei Oost'
<b>Portefeuillehouder</b>	:	wethouder K. de Boer

---

<b>Ontwerp besluit</b>	:	- De zienswijzen ontvankelijk te verklaren - In te stemmen met de Zienswijzennota van 29 oktober 2013 - Het bestemmingsplan 'Easterein - Bedrijventerrein Fabrykswei Oost' (gewijzigd) vast te stellen.
------------------------	---	---

---

<b>Korte inhoud</b>	:	Ten oosten van de Fabrykswei in Easterein resteert nog een klein gebied, dat als bedrijfsterrein kan worden bestemd. Daarvoor is een bestemmingsplan(herziening) ontworpen.
---------------------	---	---

---

#### **Aanleiding**

Het bedrijventerrein aan de oostkant van Easterein is op dit moment nog planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Easterein, Bedrijfsterrein Sibadawei' (vastgesteld door de gemeenteraad op 31 maart 2003).

Gedeputeerde staten van Fryslân hebben destijds aan een gedeelte van de gronden in voornoemd bestemmingsplan goedkeuring onthouden. Het betreft nog vrij uitgeefbare bedrijfskavels, waarvoor destijds de gemeente niet kon aantonen dat daarvoor concrete belangstelling bestond. Tot op heden zijn die gronden niet in een nieuw bestemmingsplan opgenomen. Juridisch-planologisch gezien bestaan er daarom op dit moment geen mogelijkheden voor vestiging van nieuwe bedrijven in Easterein, terwijl er wel behoefte is aan bedrijfsgrond.

De bestaande bedrijven zijn voornamelijk aan de westzijde van de Fabrykswei gevestigd; aan de oostzijde ligt alleen een voormalig bankgebouw (Fabrykswei 6). Het is bedrijfseconomisch een gemiste kans om niet aan twee zijden van deze bedrijfsontsluitingsweg te bouwen. De voormalige eigenaar wilde de nog vrije bedrijfskavels (tegenover zijn woning) niet aan de gemeente verkopen. Zijn erfgenamen hebben die bereidheid wel getoond en uiteindelijk heeft de raad bij besluit van 19 maart 2012 besloten tot het beschikbaar stellen van een krediet voor:

1. de aankoop van gronden in Easterein t.b.v. de uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de oostkant van de Fabrykswei en
2. het opstellen van een bestemmingsplan met de daarbij behorende onderzoeken en werkzaamheden.

#### **Beoogd resultaat**

Een nieuw bestemmingsplan 'Easterein – Bedrijventerrein Fabrykswei Oost', dat voorziet in een afronding en beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Sibadawei/Fabrykswei in Easterein. Het betreft in hoofdzaak de gronden, waaraan gedeputeerde staten van Fryslân bij de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Easterein, bedrijfsterrein Sibadawei' in 2004 goedkeuring hebben onthouden.

Daarnaast betreft het een perceel dat op basis van laatstgenoemd bestemmingsplan al een bedrijfsbestemming had, namelijk het perceel Fabrykswei 6.

## **Argumenten**

Volgens artikel 3.1, lid 1 van de Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. In lid 2 van genoemd artikel is bepaald dat de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, binnen een periode van tien jaar (gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan) telkens opnieuw wordt vastgesteld. Voor een bestemmingsplan dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro (1 juli 2008) ten minste vijf jaar oud is, moet binnen vijf jaar (vóór 1 juli 2013) een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld overeenkomstig art 3.1, lid 1 Wro, jo. art. 9.1.4 lid 3 en 4 Invoeringswet Wro.

Het geldende bestemmingsplan 'Easterein, bedrijfsterrein Sibadawei' moet gelet op het vorenstaande vóór 1 juli 2013 worden herzien. In verband hiermee en gezien de verouderde regelgeving in het geldende bestemmingsplan, worden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden thans 'meegenomen' in het voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Easterein', met uitzondering van de niet goedgekeurde percelen. Deze percelen hadden weliswaar ook geregeld kunnen worden in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Easterein', maar om te voorkomen dat er tegen dat plan bezwaren/zienswijzen worden ingediend die de nieuwbouw op de nog vrije bedrijfskavels kunnen vertragen (en andersom), is er voor gekozen om een afzonderlijk bestemmingsplan 'Easterein – Bedrijventerrein Fabrykswei Oost' op te stellen voor de nog vrije bedrijfskavels.

Het bestemmingsplan 'Easterein – Bedrijventerrein Fabrykswei Oost' voorziet dus in de planologische regeling van de destijds niet goedgekeurde gedeelten en een beperkte uitbreiding daarvan. Het betreft de door de gemeente aangekochte gronden, zijnde het hoekperceel Sibadawei/Fabrykswei en gronden gelegen aan de oostzijde van de Fabrykswei. Voorts omvat het plan nog een kleine strook ten noorden van het perceel Fabrykswei 11 (in verband met de landschappelijke inpassing).

Voor meer gedetailleerde informatie over onderbouwing van het bestemmingsplan verwijzen wij u naar (met name) hoofdstuk 4.1 en 4.2. van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

## **Kanttekeningen**

Het *voorontwerp*bestemmingsplan 'Easterein – Bedrijventerrein Fabrykswei Oost' heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 18 januari 2013 tot en met 28 februari 2013 en is ten behoeve van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tevens aangeboden aan de instanties, die zijn betrokken bij het in dit artikel bedoelde (verplicht gestelde) overleg.

Naar aanleiding van de ingediende inspraak- en overlegreacties is het *voorontwerp*bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd. Ook ambtelijk is gebleken, dat het *voorontwerp* nog op enkele onderdelen moest worden aangepast.

Het aldus aangepaste *voorontwerp*bestemmingsplan heeft vervolgens de status van *ontwerp*bestemmingsplan gekregen. In die hoedanigheid heeft het plan in het kader van de zienswijzenfase zes weken ter inzage gelegen (van 21 juni 2013 tot en met 1 augustus 2013). Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

In de bij de raadsstukken ter inzage gelegde Zienswijzennota worden de zienswijzen weergegeven; voorts hebben wij deze van een reactie voorzien.

## **Financiële consequenties**

Voor het maken van het bestemmingsplan is bij raadsbesluit van 19 maart 2012 een krediet van € 30.000,- beschikbaar gesteld (ten laste van de bouwgrondexploitatie 'Fabrykswei Easterein').

Voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 6.2. van de toelichting.

## **Communicatie**

Het *voorontwerp* heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Voorts heeft tijdens en vóór de inspraakfase overleg plaats gehad met Dorpsbelang Easterein.



## Besluit

Nummer : 8  
Agendapunt : Vaststelling bestemmingsplan 'Easterein - Bedrijventerrein Fabrykswei Oost'

De Raad van de gemeente Littenseradiel;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Easterein – Bedrijventerrein Fabrykswei Oost' van 21 juni 2013 tot en met 1 augustus 2013 voor een ieder ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

dat binnen de terinzagetermijn tegen het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen derhalve ontvankelijk zijn;

dat voor wat betreft de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar het bij dit besluit behorende document 'Bestemmingsplan 'Easterein – Bedrijventerrein Fabrykswei Oost' - Zienswijzennota – 29 oktober 2013'

dat in deze nota het college van burgemeester en wethouders de zienswijzen van een reactie heeft voorzien;

dat de gemeenteraad zich kan verenigen met de reacties van burgemeester en wethouders;

dat naast de ingediende zienswijzen voorts een aantal ambtshalve wijzigingen dienen plaats te vinden;

dat de ambtshalve wijzigingen nader zijn gespecificeerd in het bij dit besluit behorende document 'Bestemmingsplan 'Easterein – Bedrijventerrein Fabrykswei Oost' - Zienswijzennota – 29 oktober 2013';

dat de gemeenteraad zich kan verenigen met de ambtshalve wijzigingen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2013;

gelet op artikel 3.8, lid 1, onder e van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de in de Zienswijzennota opgesomde zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. met de inhoud van de Zienswijzennota in te stemmen;
3. ambtshalve de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen:

A. Regels:

1. Artikel 1.1 Het identificatienummer wordt gewijzigd in:  
*NL.IMRO.0140.EastereinBdtFabrwo-VA01.*
2. Artikel 1.28: de woorden 'het hoofdgebouw' worden vervangen door: '*de dienstwoning*'.
3. Artikel 3.2.b.4 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:  
*4. de inhoud van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 650 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat (aanvullend op de 650 m<sup>3</sup>) tevens 75 m<sup>2</sup> aan ruimtelijk ondergeschikte gebouwen zoals bedoeld in lid 3.2 onder c is toegestaan.*

4. Artikel 3.2.c wordt vernummerd tot 3.2.d.
5. Een nieuw artikel 3.2.c wordt ingevoegd, luidende als volgt:  
*c. Ten aanzien van ruimtelijk ondergeschikte gebouwen gelden de volgende regels:*
  1. *de gezamenlijke oppervlakte aan ruimtelijk ondergeschikte gebouwen bedraagt ten hoogste 75 m<sup>2</sup>;*
  2. *de goothoogte van een ruimtelijk ondergeschikt gebouw bedraagt ten hoogste 3,5 m;*
  3. *de bouwhoogte van een ruimtelijk ondergeschikt gebouw bedraagt ten hoogste 5 m.*
6. Artikel 3.3.b wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:  
*b. het bepaalde in lid 3.2, sub b, onder 4 en worden toegestaan dat de inhoud van de bedrijfswoning ten hoogste 900 m<sup>3</sup> bedraagt, waarbij (aanvullend op de 900 m<sup>3</sup>) tevens 75 m<sup>2</sup> aan ruimtelijk ondergeschikte gebouwen is toegestaan met een goot- en bouwhoogte van niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 5 m, met dien verstande dat uitsluitend van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt indien de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen groter is dan 500 m<sup>2</sup>.*
7. In artikel 3.3 onder d wordt de verwijzing naar lid 3.2, sub c doorgenummerd naar lid 3.2, sub d.
8. Artikel 3.4.d is vervallen.

B. Verbeelding en legenda:

1. Het bouwvlak van perceel Fabrykswei 6 wordt aan de voorkant strak om de (voor)gevel van het gebouw gelegd en aan de achterkant ca. 5 meter uitgebreid.
  2. Als kadastrale ondergrond voor de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de 'GBKN september 2013'
4. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Easterein – Bedrijventerrein Fabrykswei Oost';
  5. met in achtneming van de onder 3 genoemde wijzigingen het bestemmingsplan met de plannaam 'Easterein – Bedrijventerrein Fabrykswei Oost' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met identificatienummer (ID) NL.IMRO.0140.EastereinBdtFabrwO-VA01 en met de kadastrale ondergrond 'GBKN september 2013' conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie met projectnummer 134.00.06.04.00 in de vorm van toelichting, regels en verbeelding aldus vast te stellen.

Wommels, 16 december 2013.

De raad voornoemd,

 , voorzitter

 , griffier