

**Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân**

Onderwerp	bestemmingsplan Buren 20, 22, 24a en Wonneburen in Ferwoude en Súd 154 in Workum
Raadsvergadering van	19 februari 2015
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	3 februari 2015
Portefeuillehouder	G. Akkerman-Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	S.G. Faber

Voorstel:

1. het bestemmingsplan Buren 20, 22, 24a en Wonneburen in Ferwoude en Súd 154 in Workum gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Het betreft de volgende wijziging:
 - op de verbeelding is het deel van het perceel Súd 154 voor de stal nu bestemd als "agrarisch". Dit was op grond van het ontwerpbestemmingsplan bestemd als "wonen-woonboerderij";
2. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs de elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2014westBPBrnSud-vast;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootchalige Basis Kaart Nederland (GBKN);
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buren 20, 22, 24a en Wonneburen in Ferwoude en Súd 154 in Workum vast te stellen;
5. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken, conform het voorstel van het ministerie I en M.

Inleiding:

De familie Van der Valk wil een nieuw agrarisch bedrijf oprichten in het buitengebied. Om het oprichten van een agrarisch bedrijf planologisch mogelijk te maken is onderhavig gecombineerd bestemmingsplan opgesteld. Het gecombineerde bestemmingsplan betreft een planologische regeling voor meerdere percelen. Daarnaast maakt het bestemmingsplan de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk op de locatie van een agrarisch bedrijf en wordt de bestemming van drie andere percelen gewijzigd.

Doel:

Vaststelling van het bestemmingsplan Buren 20, 22, 24a en Wonneburen in Ferwoude en Súd 154 in Workum.

Argumenten:

1. De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad.
2. Met de indieners van de zienswijze is voor het indienen van de zienswijze overleg geweest.
3. De ingediende zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de bijlage is een fragment van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en de gewijzigde verbeelding weergegeven.

De indieners van de zienswijze hebben goed overleg gehad met de initiatiefnemers. De overige punten van de zienswijze worden binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan opgelost. In goed overleg tussen de indieners van de zienswijze en de initiatiefnemers zijn duidelijke afspraken gemaakt om in de toekomst mogelijke overlast te voorkomen.
4. Het betreft een particulier initiatief waarmee geen gemeentelijke exploitatiekosten zijn

gemoeid. Het is daarom niet noodzakelijk een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

5. Om vertraging van de uitvoering van de mogelijkheden te voorkomen. *Bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan (6 in plaats van 2 weken). Het vastgestelde bestemmingsplan mag eerder gepubliceerd worden als er geen sprake is van nationaal belang en de gemeenteraad expliciet besluit een verzoek tot eerder publiceren indient bij Gedeputeerde Staten.*

Aanleiding

De verkeer- en milieusituatie van het agrarisch bedrijf op het perceel Súd 154 in Workum en van het agrarisch perceel Buren 22 in Ferwoude is verre van ideaal. Beide percelen liggen in de bebouwde kom. De heer Van der Valk is voornemens om het agrarisch bedrijf van zijn vader over te nemen.

De heer Stellingwerf, eigenaar van het agrarisch bedrijf in Ferwoude heeft geen opvolger en heeft Van der Valk gevraagd of hij belangstelling had voor zijn bedrijf.

Gezien de bedrijfssituaties van beide bedrijven is het plan opgevat om de bedrijven samen te voegen en een nieuw agrarisch bedrijf in het buitengebied op te richten. De locatie van het nieuwe bedrijf ligt ten noorden van Ferwoude. Het nieuwe bedrijf komt solitair te liggen en krijgt een eigen ontsluiting op de Wonneburen.

De bedrijfsactiviteiten worden op de bestaande locaties beëindigd waardoor de situatie verbeterd. Beide percelen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen en krijgen een andere bestemming. Op het perceel Súd 154 in Workum zijn naast het agrarisch bedrijf ook een recreatieappartementen gevestigd. Het perceel krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming “wonen - woonboerderij” met een nadere aanduiding voor de recreatieappartementen. Het jongvee van het agrarisch bedrijf blijft voorlopig gehuisvest op het perceel Súd 154.

Naast de appartementen heeft het perceel ook een educatieve functie. In de bestaande bebouwing wordt uitgelegd hoe het leven op een boerderij is en krijgt het perceel een kleinschalige museale functie.

De ligboxenstal van het agrarisch bedrijf in Ferwoude wordt gesloopt, evenals de sleufsilos. In het kader van “een soort van” ruimte-voor-ruimte-regeling worden op de locatie van de ligboxenstal en de sleufsilos twee vrijstaande woningen gebouwd. Op basis van de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling mag één woning worden gebouwd wanneer minimaal 1000m² aan storende bebouwing wordt gesloopt. Op basis van de “uitgangspuntennotitie Buitengebied” moet minimaal 1500m² worden gesloopt. In beide regelingen moet in of in aansluiting bij een bestaande kern worden gebouwd en niet op de saneringslocatie. Gezien de ligging in de bebouwde kom van Ferwoude is dit op zich geen probleem en kan de nieuwbouwlocatie min of meer worden gezien als een inbreidingslocatie. Daarom wordt in dit specifieke geval ook meegewerkt aan de bouw van twee woningen. Deze locatie is in het bestemmingsplan bestemd als “wonen”. Het bestaande agrarisch bedrijf, bestaand uit een geschakelde woning met een grote schuur krijgt ook de bestemming “wonen”. De bestaande schuur zal worden gebruikt voor opslag e.d.

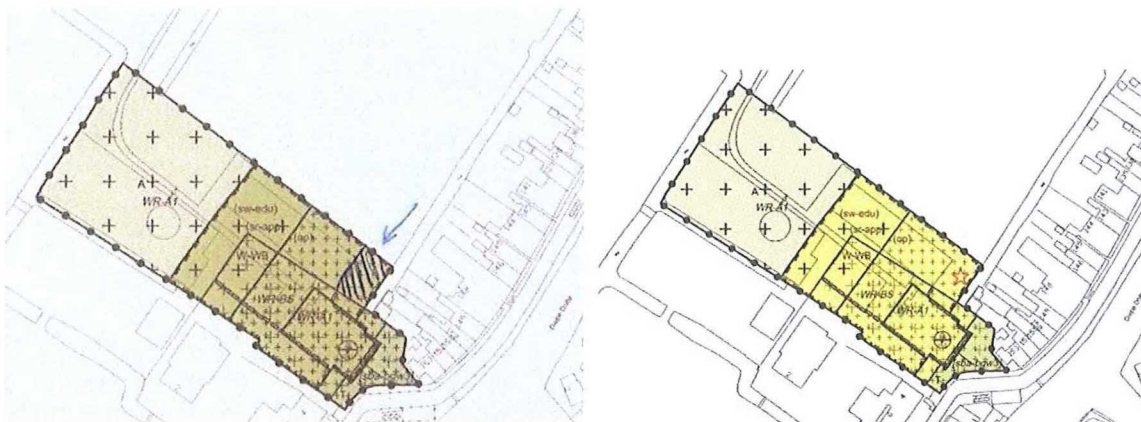
Om de bouw van de twee vrijstaande woningen op de “saneringslocatie” mogelijk te maken moet ook de bestemming van het perceel Buren 20 worden gewijzigd. Op het perceel staat een boerderij die als woonboerderij wordt gebruikt maar nog een agrarische bestemming heeft. Formeel kan er dus nog een agrarisch worden gevestigd. Gezien de afstand tot de nieuw te bouwen woningen is het wenselijk om het perceel Buren 20 op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemming van het perceel wordt gewijzigd van “agrarisch” naar “wonen - woonboerderij”.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 oktober 2014 tot en met 11 december 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Op 26 november 2014 heeft een overleg plaatsgevonden met de bewoners van genoemde percelen. Tijdens dit overleg is het bestemmingsplan, de gebruiksmogelijkheden en de bestemmingsplanprocedure uitgelegd. Tijdens dit overleg geadviseerd om met initiatiefnemer in overleg te gaan. Desondanks is binnen de termijn een gezamenlijke zienswijze ingediend door de bewoners van Súd 144, 145, 146 en 148.

Inhoud zienswijze

- De overlast van de “mooiweer” accommodatie zal toenemen. Verzoek om aan het gearceerde gedeelte van bijgevoegde tekening een agrarische bestemming toe te kennen.
- De nieuwe slechtweer accommodatie ook voor overlast zal zorgen (licht, geluid)
- De toename van het aantal bezoekers voor een nog grotere belasting van de parkeervoorzieningen op het gedeelte van het Súd langs het water van Kettingbrêge tot Hoek van de stal zal zorgen.
- Door de toename van het aantal bezoekers de overlast op het weiland gelegen achter de tuinen zal toenemen.



Van der Valk heeft, nadat hij kennis had genomen van de zienswijze contact opgenomen met de indieners van de zienswijze. Op donderdag 18 december 2014 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de heren Van der Valk en de indieners van de zienswijze. Tijdens dit overleg is het een en ander besproken, met als resultaat dat de zienswijze is ingetrokken omdat het bestemmingsplan wordt aangepast.



In overleg met Van der Valk is voorgesteld de geldende bestemming van het betreffende deel van het perceel in stand te laten. Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor dit deel van de verbeelding wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. De overige punten van de zienswijze, zoals o.a. het parkeren wordt op het perceel opgelost. Het gebruik van het weiland achter de betreffende woningen maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De familie Van der Valk heeft tijdens het overleg echter aangegeven dat men wil proberen de eventuele overlast tot een minimum te beperken. Daarvoor zal men de recreanten er op wijzen dat het weiland niet als speelveld mag worden gebruikt.

Nu de familie Van der Valk aan de zienswijze tegemoet is gekomen hebben de indieners besloten de zienswijze in te trekken. De indieners willen de procedure niet frustreren.

Alternatieven:

Het bestemmingsplan niet vaststellen, met als gevolg dat het nieuwe bedrijf niet gerealiseerd kan worden en de milieu- en verkeerssituatie niet gewijzigd wordt.

Risico's:

Tegen het gewijzigde onderdeel in het bestemmingsplan kan een belanghebbende beroep aantekenen

Kaders:

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

Verordening Romte 2014

Uitgangspuntennotitie Buitengebied

Financiële aspecten/gevolgen:

Het onderhavige bestemmingsplan leidt niet tot kosten voor de gemeente.

Duurzaamheid:

Bij de bouw van de nieuwe boerderij wordt rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. Bij de bouw van het bedrijf zullen de nieuwste technieken worden toegepast. De situering van de bebouwing van het bedrijf is rekening gehouden met het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

Vervolgproces:

-

Communicatie en afstemming:

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is overleg geweest met buurtbewoners van het perceel Súd 154. Tijdens dit overleg is het bestemmingsplan, de gebruiksmogelijkheden van het perceel Súd 154 en de procedure uitgelegd. De buurtbewoners hebben vervolgens een zienswijze ingediend. De zienswijze was gericht tegen mogelijke (toename van) geluidsoverlast van bezoekende recreanten van het perceel Súd 154. Naar aanleiding van de zienswijze is overleg geweest tussen de initiatiefnemers, de familie Van der Valk en de indieners van de zienswijze. Vanuit de gemeente is Van der Valk voorgesteld om het deel van het perceel voor de stal de bestemming "agrarisch" toe te kennen en de speeltoestellen en dergelijke weg te halen. Het overleg heeft geleid tot het intrekken van de zienswijze.

Bijlage(n)

Meegezonden:

- ontwerpbestemmingsplan Buren 20, 22, 24a en Wonneburen in Ferwoude en Súd 154 in Workum (O14.001072);
- zienswijze (i14.023071);
- intrekking zienswijze (i14.024477);
- ambtelijke wijziging fragment van de verbeelding (ontwerp en gewijzigd) (O14.003561)

Ter inzage:

-

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

drs. H.H. , burgemeester.
Apotheker

Ing. S. Joustra , loco-gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	bestemmingsplan Buren 20, 22, 24a en Wonneburen in Ferwoude en Súd 154 in Workum
-----------	--

De raad van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 januari 2015;

gelet op 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen;
- gedurende deze termijn één zienswijze is ingediend;
- deze zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- de zienswijze na goed overleg en de toezegging dat het bestemmingsplan gewijzigd zal worden vastgesteld is ingetrokken;
- het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt waarvoor kosten verhaald moeten worden;
- een gewijzigd bestemmingsplan na zes weken na datum vaststelling gepubliceerd mag worden;;

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan Buren 20, 22, 24a en Wonneburen in Ferwoude en Súd 154 in Workum gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Het betreft de volgende wijziging:
 - op de verbeelding is het deel van het perceel Súd 154 voor de stal nu bestemd als "agrarisch". Dit was op grond van het ontwerpbestemmingsplan bestemd als "wonen-woonboerderij";
2. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs de elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2014westBPBrnSud-vast;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootchalige Basis Kaart Nederland (GBKN);
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buren 20, 22, 24a en Wonneburen in Ferwoude en Súd 154 in Workum vast te stellen;
5. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken, conform het voorstel van het ministerie I en M.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
19 februari 2015



drs. H.H. Apotheker

, voorzitter.



G.W. Stegenga

, griffier.