



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'SWF - 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels'
Raadsvergadering van	31 maart 2021
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	16 maart 2021
Portefeuillehouder	drs. F.J.R. Faber
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	F. Wiersma

Voorstel:

- de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "SWF 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels" vast te stellen;
- het bestemmingsplan "SWF 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bijgevoegde Staat van wijzigingen;
- te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgesteld in het GMLbestand NL.IMRO.1900.2020BP8dorpenbedr-vast;
- te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Nederland;
- geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "SWF 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels" vast te stellen.

Inleiding:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening was de gemeente tot 1 juli 2018 verplicht elke 10 jaar een bestemmingsplan te actualiseren. Bij actualisatie kunnen plannen worden aangepast aan vernieuwde inzichten en wijzigingen in beleid. Actualisatie van de plannen maakt het ook mogelijk om de regelgeving eenvoudiger te maken.

Eveneens worden alle in de voorliggende periode verleende vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingsbesluiten verwerkt in het nieuwe plan. Bij actueel beleid kan er snel worden ingespeeld op de markt. Ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen en gewenste ontwikkelingen kunnen eerder worden gerealiseerd.

Vanaf circa 2015 is de gemeente bezig met de actualisatie van een groot aantal bestemmingsplannen. Zo zijn onder meer de bestemmingsplannen 'Dorpen Noord/West gemeente Súdwest-Fryslân' en 'Dorpen midden/oost gemeente SWF' inmiddels vastgesteld. Een aantal andere bestemmingsplannen zijn in voorbereiding.

Hoewel de actualiseringsplicht is vervallen, is voortzetting van het actualiseringsprogramma gewenst met het oog op de verdere harmonisering van bestemmingsplannen qua beleid. Daarnaast wordt op deze wijze een bijdrage geleverd aan het up-to-date maken van de voorraad bestemmingsplannen ten behoeve van de digitale transitie naar de Omgevingswet.

Een groot aantal van de thans geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen zijn niet of slecht digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl

Dit bestemmingsplan voorziet in de herziening van de geldende bestemmingsplannen voor de kernen Britswert, Hidaard, Itens, Kûbaard, Reahûs, Rien, Waaksens, Wiuwert en het bedrijventerrein in Wommels.

Het nieuwe bestemmingsplan volgt de systematiek van het gemeentelijk handboek Bestemmingsplannen, zoals die ook is toegepast in de hiervoor genoemde bestemmingsplannen 'Dorpen Noord/West gemeente Súdwest-Fryslân' en 'Dorpen midden/oost gemeente SWF'.

Doel:

Het vaststellen van het bestemmingsplan.

Argumenten:

a. Reactienota zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken (30 oktober t/m 10 december 2020) voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende de genoemde termijn van 6 weken is een zienswijze ingediend door Liander, Zeldenrust VROM-advies & Projectmanagement en Spoelstra omgevingsadviseur. De zienswijzen hebben betrekking op:

- de bestemmingsregeling van het gasdrukmeet- en regelstation op het perceel Buorren 18 te Britswert (Liander);
- de realisatie van een full-service camperservicestation met 4 verblijfsruimten/recreatieappartementen op het perceel Hearedyk 2 te Itens (Zeldenrust);
- de mogelijkheid voor een bedrijfswoning op het perceel De Lange Baan 14 te Wommels (Spoelstra).

De zienswijze van Liander wordt niet gedeeld. De zienswijze van Zeldenrust geeft aanleiding om het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen (zie hierna onder b.). De zienswijze van Spoelstra is aanleiding om op het perceel De Lange Baan 14 te Wommels een bedrijfswoning mogelijk te maken. In Aktes van Levering uit 2016 en 2000 is de bepaling opgenomen dat op dit perceel een bedrijfswoning mag worden gebouwd. De privaatrechtelijk aankoop van het perceel in 2000 en 2016 staat juridisch gezien geheel los van onderhavige bestemmingsplanprocedure. Gelet op de gewekte verwachtingen wordt voorgesteld om de zienswijze van Spoelstra over te nemen. (zie hierna onder b.).

Voor een uitgebreide weergave van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop, verwijzen wij naar de bijgevoegde Reactienota Zienswijzen.

b. Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

Gelet op de ingediende zienswijzen is er aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen. Samengevat zijn deze wijzigingen:

- Hearedyk 2, Itens: mogelijk maken van 4 verblijfsruimten/recreatieappartementen, aanpassing toegelaten goot- en bouwhoogte en aanpassing van de Staat van bedrijven;
- De Lange Baan 14, Wommels: opnemen van functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Daarnaast is er een aantal onvolkomenheden in het bestemmingsplan geconstateerd. Voorgesteld wordt om deze onvolkomenheden middels een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan te repareren.

Een volledig overzicht van de voorgestelde wijzigingen is opgenomen in de 'Staat van wijzigingen Bestemmingsplan "SWF - 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels"'.

Een van de wijzigingen heeft betrekking op het erf behorende bij de woning Buorren 9 te Hidaard. Het perceel 549 was niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Voorstel is om het betreffende perceel alsnog te bestemmen voor 'Wonen', maar het realiseren van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op dit perceel uit te sluiten (ook geen vergunningsvrije bouwwerken).

Alternatieven:

1. het bestemmingsplan niet vaststellen;
2. het bestemmingsplan niet gewijzigd vaststellen;
3. het bestemmingsplan niet op alle genoemde punten gewijzigd vaststellen.

Risico's:

Geen

Kaders:

artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening
startnotitie (vastgesteld 15 juni 2017)

Financiële aspecten/gevolgen:

Geen.

Duurzaamheid:

Het voorliggende bestemmingsplan geeft geen beperkingen voor het verduurzamen van woningen en andere gebouwen. Wettelijk gelden voor monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten wel andere regels voor de plaatsing van zonnepanelen.

Vervolgproces:

Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het besluit voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kan tegen het besluit beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het indienen van beroep is mogelijk door:

- Belanghebbenden die op tijd een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan.
- Belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.
- Belanghebbenden die het niet eens zijn met de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht.

Monitoring en evaluatie:

N.v.t.

Gevolgen voor LTA:

Bestemmingsplan kan na vaststelling van de LTA verwijderd worden.

Communicatie en afstemming:

De communicatie heeft plaatsgevonden conform de afspraken die zijn vastgelegd in de notitie "Rol van de Raad in RO-procedures 2017-2019".

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Daarvan is melding gedaan in de Staatscourant en het Gemeenteblad. De verenigingen van dorpsbelang en de ondernemersvereniging Wommels zijn via een e-mail geattendeerd op de terinzagelegging. Tijdens de terinzagelegging zijn via e-mail gestelde vragen van dorpsbelang Hidaard naar tevredenheid beantwoord.

Met Zeldenrust en Spoelstra heeft overleg plaats gevonden over de ingediende zienswijzen. Naar aanleiding daarvan is door Zeldenrust en Spoelstra aanvullende informatie verstrekt.

Omtrent de plannen voor het perceel Hearedyk 2 te Itens heeft de initiatiefnemer overleg gehad met Doarpsbelang 'De Fjouwer Doarpen'. Doarpsbelang heeft de plannen positief ontvangen en staat achter deze ontwikkeling.

De indieners van een zienswijze (Liander, Zeldenrust en Spoelstra) zijn van de behandeling van dit voorstel in de commissie DSO en de raad op de hoogte gesteld.

De eigenaar/bewoner van het perceel Buorren 9 te Hidaard is in verband met de voorgestelde gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel in de commissie DSO en de raad.

Bijlage(n)

Meegezonden:

- Ontwerpbestemmingsplan
- Zienswijzen Liander, Zeldenrust en Spoelstra
- Reactienota zienswijzen
- Staat van wijzigingen

Ter inzage:

- -

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

mr. drs. J.A. de Vries , burgemeester.

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'SWF - 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels'

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 februari 2021;

besluit de raad:

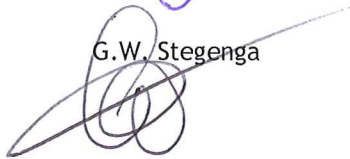
- a. de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "SWF 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels" vast te stellen;
- b. het bestemmingsplan "SWF 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bijgevoegde Staat van wijzigingen;
- c. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgesteld in het GMLbestand NL.IMRO.1900.2020BP8dorpenbedr-vast;
- d. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Nederland;
- e. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "SWF 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 31 maart 2021



mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.



G.W. Stegenga

, griffier.

Staat van wijzigingen
Bestemmingsplan “SWF - 8 dorpen noord en bedrijventerrein Wommels”

Deze staat van wijzigingen bevat de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen van 30 oktober 2020 tot en met 10 december 2020. De wijzigingen hebben betrekking op de verbeelding en de regels.

A. Hidaard, Buorren 9:

Op 28 februari 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterend, sectie G, nummer 467 en 549, plaatselijk bekend Buorren 9, 8737 JH te Hidaard. In de (bijlagen bij de) omgevingsvergunning is aangegeven dat bij een volgende herziening van het bestemmingsplan de beide percelen worden aangemerkt als woonerf met de bestemming “wonen”.

In het ontwerpbestemmingsplan is verzuimd om perceel 549 te bestemmen voor ‘Wonen’. Deze omissie wordt hersteld.

Op het perceel 549, dat een oppervlakte heeft van 5000 m², is momenteel geen bebouwing aanwezig. Aangezien het perceel 549 diep het open landelijk gebied in steekt, achten wij om landschappelijke redenen het realiseren van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op dit perceel ongewenst. Om die reden zijn ook de regels aangevuld. De percelen 418 en 467 (oppervlakte 1270 m² resp. 1980 m²), die ook behoren tot het erf van de woning Buorren 9, bieden voldoende mogelijkheden voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken e.d.

Om deze reden worden de **regels** als volgt aangevuld:

- Artikel 18.1 sub a wordt aangevuld met: *‘met dien verstande dat het gebied ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken uitgesloten’ geen erf is zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht’*;
- Artikel 18.2.3. sub a. t/m e. worden vernummerd tot sub b. t/m f.;
- Aan artikel 18.2.3. wordt een nieuw sub a. toegevoegd, luidende: *‘ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken uitgesloten’ mogen geen bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd’*.
- In verband met de hiervoor genoemde vernummering wordt in artikel 18.4 de verwijzing naar lid 18.2.3 sub a gewijzigd in lid 18.2.3 sub b.

Ter toelichting: de woning Molmawei 1 is opgenomen in de ‘Lijst met karakteristieke bouwwerken en monumenten’ zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regels, maar was op de verbeelding niet als zodanig aangeduid.

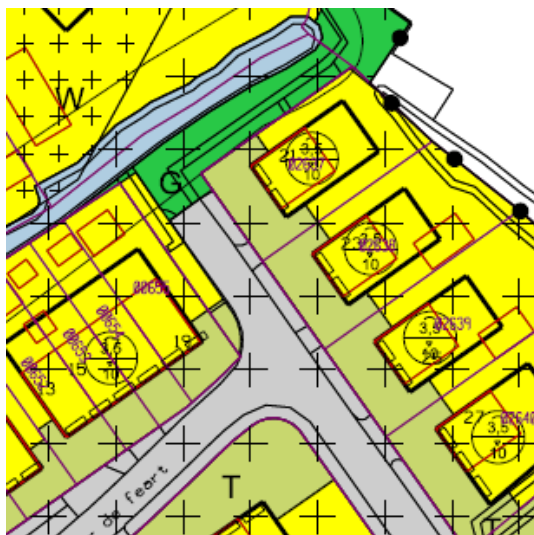
C. Wiuwert, Oer de Feart 19

Perceel 3381, naast de woning Oer de Feart 19, heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf'; in verband met de eigendomssituatie wordt de bestemming gewijzigd in 'Tuin' en 'Wonen'.

Fragment verbeelding Wiuwert - ontwerpbestemmingsplan



Fragment verbeelding Wiuwert - vast te stellen bestemmingsplan



D. Wommels, De Iisbaan 7/7a

Op de verdieping van dit bedrijfspand is een bedrijfswoning aanwezig. Deze was in het ontwerpbestemmingsplan niet als zodanig aangeduid. Voorgesteld wordt om alsnog de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen.

E. Itens, Hearedyk 2, 2a, 2b

De maximum goothoogte en maximum bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter wordt gewijzigd in 6 respectievelijk 9 meter. (Zie ook Reactienota Zienswijzen, zienswijze 2)

F. Regels, artikel 4 en artikel 1

Aan artikel 4.1 wordt een nieuw lid d. toegevoegd:

- d. recreatieappartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - recreatieappartement';
- e. het plaatsen van maximaal drie campers of kampeerauto's voor maximaal 72 uur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - camperovernachtingsplaats'.

De leden d. t/m n. worden vernummerd tot e. t/m o.

Aan artikel 4.2.2 wordt een nieuw sub e. toegevoegd:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - recreatieappartement' mogen ten hoogste 4 recreatieappartementen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte per recreatieappartement ten hoogste 30 m² mag bedragen;
 - 2. de recreatieappartement uitsluitend in pandig, als onderdeel van bedrijfsbebouwing, mogen worden gerealiseerd.

Aan artikel 4.3 wordt een nieuw sub f. toegevoegd:

- f. permanente bewoning van recreatieappartementen.

Artikel 1 (Begrippen) wordt aangevuld met:

- 1.79 recreatieappartement
het geheel van bijeen behorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden, bedoeld voor verblijfsrecreatie, in een groter gebouw;

De artikelen 1.79 t/m 1.94 worden vernummerd tot 1.80 t/m 1.95.

(Zie ook Reactienota Zienswijzen, zienswijze 2)

G. Wommels, De Lange Baan 14

Voorgesteld wordt om voor het perceel De Lange Baan 14 (kadastrale percelen 320 en 321) alsnog de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen. (Zie ook Reactienota Zienswijzen, zienswijze 3)

H. Regels, artikel 18:

Het kopje '18.2.7 Dakopbouwen zonder nokverhoging' wordt gewijzigd in: '18.2.7 Dakopbouwen door nokverhoging'

I. Regels, bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

In de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt

50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatswerkhuizen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	R 50	3.1

vervangen door:

50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504	451, 452, 454	-	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerken	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	45204	B	Autobekledingen	0	0	10	10	10	1
5020.4	45204	C	Autospuifinrichtingen	50	30	30	30	50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2

(Zie ook Reactienota Zienswijzen, zienswijze 2)

J. Regels, algemeen

In de regels wordt 'Nieuw Amsterdams Peil' gewijzigd in 'Normaal Amsterdams Peil'.