

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 13 juli 2022
Petear	: 29 juni 2022
Agendapunt	: 5D/12B
Nummer	: 2022/081
Datum voorstel	: 7 juni 2022
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Noord 2017'
Zaaknummer	: Z.683644
Portefeuillehouder	: [REDACTED]

Voorstel:

1. De Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Noord - 2017' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied Noord -2017" gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Met ingang van 16 februari 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Nood - 2017' gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen met zienswijzenmogelijkheid bij de gemeenteraad. We hebben drie schriftelijke zienswijze ontvangen en er zijn drie ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord - 2017' is op 6 maart 2019 in z'n geheel onherroepelijk geworden. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Noord – 2017' gaat hoofdzakelijk over het corrigeren van enkele onvolkomenheden die na de vaststelling zijn geconstateerd en over aanpassingen op perceelniveau van enkele woningen en agrarische bouwvlakken.

Verder worden enkele verbeteringen in de regels voorgesteld vanuit een oogpunt van verbetering dan wel vanuit een oogpunt van actualisering. De correcties en aanpassingen hebben geen fundamentele effecten op het moederplan.

Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Het verkrijgen van een verbeterd bestemmingsplan, dat als basis dient voor de beoordeling van vergunningaanvragen.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. *In de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de zienswijzen en aanpassingen van passende reacties voorzien.*

De drie zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen we in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van commentaar voorzien. Op verschillende onderdelen stellen we voor om het plan gewijzigd vast te stellen. In de zienswijzennota gaan we uitvoerig op alle zienswijzen in. We willen hier enkele punten kort vermelden.

Zienswijze 1 is de brief met zienswijzen van Gedeputeerde Staten van Fryslân waarin wordt ingegaan op verschillende percelen die in het vast te stellen veegplan zijn genoemd. Over de zienswijzen hebben we nader overleg gevoerd met de provincie. De resultaten zijn betrokken in de beantwoording.

We noemen hier enkele situaties die in de zienswijzen worden genoemd, b.v. het perceel *Jetze Veldstraweg 51 Ouwsterhaule*. Het gaat om een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'(zonder bouwvlak). Op grond van de Fryske Archeologische Monumenten Kaart (FAMKE) stelt de provincie dat archeologisch onderzoek nodig is bij van een functiewijziging van 500 m2 of

meer. De wijziging naar 'Wonen' betreft in dit geval 700 m². We stellen voor om deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen.

Wat betreft het perceel *Schoterweg 2 Rotstergaast* stelt de provincie in de zienswijze dat op grond van de Verordening Romte (VR) bestaande bedrijven in het buitengebied kunnen uitbreiden tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak en maximaal 50% van het bestaande bestemmingsvlak. In het ontwerp veegplan is sprake van bijna een verdubbeling. Voor een uitbreiding is een afzonderlijke afweging, inclusief archeologie nodig. Een uitbreiding van de minicamping naar 35 standplaatsen is volgens de provincie binnen de huidige VR niet mogelijk. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord -2017' was de achter opslag abusievelijk niet op de verbeelding aangegeven.

Namens de eigenaar van het perceel is door *Cumela Advies* een afzonderlijke zienswijze *zienswijze 2)* ingediend met het verzoek om het bestemmingsvlak anders te situeren en het bouwvlak te vergroten ten behoeve van een uitbreiding van de loods..

We hebben de situatie besproken met de provincie en de eigenaar waaruit is gebleken dat een uitbreiding van het bedrijfsterrein met max. 0,5 ha toegestaan is en dat voor een deel van het perceel archeologisch onderzoek nodig is. Op het kaartje in de nota zienswijzen is dit aangegeven. Over de aangegeven uitbreiding van het bestemmingsvlak, het bouwvlak en het doen van archeologisch onderzoek is overleg geweest met de provincie en de eigenaar van het perceel. Een uitbreiding van het kleinschalig kampeerterrein naar max. 25 standplaatsen is binnen de huidige kaders mogelijk; we stellen voor om dit in het vast te stellen veegplan in woord en beeld te betrekken. Een verdere uitbreiding van het kleinschalig kampeerterrein tot 35 standplaatsen is eerst ter verdere beoordeling aan de orde zodra de provinciale omgevingsverordening van kracht wordt, waarbij een toetsing moet plaatsvinden aan de voorwaarden waaronder een dergelijke uitbreiding kan plaatsvinden. Tot die tijd mag het terrein ten behoeve van het kleinschalig kamperen volgens de provincie niet worden uitgebreid en blijft de vigerende agrarische bestemming van toepassing. Binnen de 'rode lijn' op het kaartje is het voorstel om een dubbelbestemming Archeologie op te nemen.

Zienswijze 3 gaat over het aanpassen van een agrarisch bouwvlak aan het *Kerkpad 16 te Haskerhorne* waarbij we voorstellen om dit mee te nemen in het vast te stellen veegplan. Verder zijn er enkele *ambtshalve aanpassingen* als gevolg van een overlegreactie van het Wetterskip Fryslân en zijn er enkele correcties nodig.

Wij verwijzen voor verdere informatie naar de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Veegplan Buitengebied Noord – 2017''

2. *De zienswijzen zijn aanleiding om voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

De voorgestelde aanpassingen moeten worden verwerkt op de verbeelding, in de plantoelichting en in de regels.

3. *Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.*

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk gebaseerd op de bestaande en vergunde situaties. Geheel nieuwe bouwplannen (volgens het Bro) worden niet mogelijk gemaakt. De grondexploitatieregeling is niet van toepassing en de vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Financiën

De kosten van het bestemmingsplan betalen we uit het budget bestemmingsplannen / wijzigen omgevingsplan.

Duurzaamheid

Omdat het om een reparatiebestemmingsplan voor een bestaand gebied gaat, spelen duurzaamheidsaspecten geen rol.

Overheidsparticipatie

De gemeente voert de planologische procedures en biedt belanghebbenden de mogelijkheid om mondeling en / of schriftelijk te reageren.

Communicatie

De ter inzage ligging is bekend gemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant, via www.officielebekendmakingen.nl en via de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage in het gemeentehuis in Joure en bij de servicepunten in Lemmer en Balk. Het ontwerpbestemmingsplan staat op www.ruimtelijkeplannen.nl. De overlegpartners zijn in kennis gesteld van de terinzagelegging.

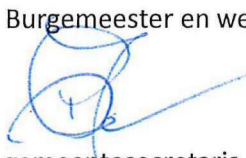
Vervolg en evaluatie

Nadat de raad een besluit heeft genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan, leggen we het besluit en het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage met beroepsmogelijkheid op de Raad van State.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

0. Advies B&W Vaststellen bestemmingsplan Veegplan Buitengebied – Noord, 2017, Z.683644;
1. Raadsbesluit Vaststellen bestemmingsplan Veegplan Buitengebied -Noord – 2017, Z.683644;
2. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Veegplan Buitengebied Noord-2017, Z 683644;
3. Zienswijze van Gedeputeerde Staten van Fryslân van 22 maart 2022., Z.683644;
4. Zienswijze van Cumela Advies, namens cliënt van 24 maart 2022, Z.683644;
5. Zienswijze van persoon X, Haskerhorne, brief van 23 maart 2021, Z.683644;
6. Mail Wetterskip Fryslân 2022, Z.683644;
7. Mail van persoon X Rottum, Z.683644;
8. Ontwerpbestemmingsplan Veegplan Buitengebied Noord-2017, Z.683644 met kaartbijlagen: 1. Brekkendijk 1 Tjerkgast; 2. Hollandiastraat 128 Scharsterbrug; 3. J. Veldstraweg 51 Ouwsterhaule; 4. Kadijk 23 Sintjohannesga; 5. Kerkpad 14 /16 Haskerhorne; 6. Oude Postweg 18 Rottum; 7. Streek 136 Sintjohannesga; 8. Reidlansdyk 3 Terkaple; 9. Roazebosk 1-11 Scharsterbrug; 10. Vierhuisterweg 27 Rohel; 11. Vegelinsweg 34 Joure; 12. Hollandiastraat 144 Scharsterbrug; 13. Schoterweg 2 Rotstergaast; 14. Legenda; 15. Overzichtskaart; 16. Bisschopsweg 18 Rotstergaast; 17. Haulsterweg naast nr. 32 Haskerhorne; 18. Kadijk 14 Sintjohannega; 19. Sydtakke 3 Rottum.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier


burgemeester,
Fred Veenstra



DE FRYSKE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering : 13 juli 2022
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Noord - 2017'
Agendapunt : nummer
Nummer: : 2021/

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. De nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Veegplan Buitengebied Noord 2017 vast te stellen met dien verstande de zienswijze van het agrarisch bedrijf gevestigd op Kerkpad 16 (Z697592) niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Noord - 2017' met planid NL.IMRO.1940.BPBUI21BUITENGEBVP-VA01 gewijzigd vast te stellen zoals in de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 13 juli 2022.

griffier,

voorzitter,

Heleen van Dijk-Beekman

Fred Veenstra

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Noord - 2017'.

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Noord - 2017' is deze nota opgesteld.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Noord - 2017'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Noord - 2017' heeft met ingang van 16 februari 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Ook was informatie over het plan te vinden op www.defryskemarren.nl en kon het plan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen en ambtshalve wijziging

Er zijn drie schriftelijke zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en als bijlagen aan de stukken toegevoegd.

De persoonsgegevens van de indieners zijn niet vermeld.

Verder zijn er enkele ambtshalve wijzigingen als gevolg van het overleg met Wetterskip Fryslân, die hierna aan de orde komen.

Aan het eind van deze nota komen twee ambtshalve wijzigingen aan de orde die nodig zijn vanwege correcties in het juridische gedeelte van het plan.

4. Ambtshalve wijzigingen als gevolg van een overlegreactie

Het plan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro aangeboden aan onder meer het Wetterskip Fryslân. Wetterskip Fryslân heeft in dat kader een overlegreactie toegestuurd met daarin haar advies over het plan. Het Wetterskip Fryslân verwijst naar het moederplan, waarin onder andere een alinea staat over toename van verharding. Hierin staat opgenomen dat er compensatie moet plaatsvinden wanneer er 200 m² wordt 'afgedekt'. Dit geldt ook voor het toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is. Dit laatste ziet het Wetterskip Fryslân niet vermeld in het moederplan. Het Wetterskip Fryslân vraagt om dit een plek te geven in het vast te stellen veegplan.

Reactie burgemeester en wethouders:

We willen het advies van het Wetterskip Fryslân in de toelichting van het plan verwerken waarmee de water toets is afgerond.

5. Zienswijzen

Hierna geven we de inhoud van de zienswijzen weer waarna onze reactie volgt.

Zienswijze 1, Gedeputeerde Staten van Fryslân, ontvangen 28 maart 2022, Z.697892

De provincie heeft haar zienswijze op verschillende punten kenbaar gemaakt. In de brief met zienswijzen worden de verschillende percelen en punten afzonderlijk genoemd.

We hebben de zienswijzen met vertegenwoordigers van de provincie besproken. In onze verschillende reacties op de zienswijzen hebben we de resultaten daarvan meegenomen.

Inhoud zienswijze:

Brekkendyk 1, Tjerkgaast

Het agrarisch perceel is naar achteren geschoven om meer bebouwing mogelijk te kunnen maken. Daarbij is de grens van het bouwvlak zodanig om de bebouwing gelegd dat deze de maatvoering van 1,5 ha niet overschrijdt. Nu deze aanpassing van het bouwperceel zich voordoet, verzoeken wij u er voor te zorgen dat het bouwperceel alsnog van een landschappelijke inpassing wordt voorzien.

Reactie burgemeester en wethouders:

Het bouwvlak van het perceel Brekkendyk 1, Tjerkgaast is op verzoek van de eigenaar aangepast. Het bouwvlak blijft in oppervlakte ongewijzigd. De verbeelding is daarop afgestemd.

De provincie wil dat alle bouwpercelen netjes landschappelijk ingepast worden. Voor bouwpercelen tot 1,5 ha ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente om dit zelf op te pakken.

De situatie is inmiddels vergund en er is naar onze mening geen aanleiding om in deze situatie alsnog een verdere landschappelijke inpassing te vragen. Het bouwvlak is aan de zuidkant strak om de bebouwing gelegd waardoor er hier geen verdere uitbreiding meer mogelijk is. Naar onze mening is deze situatie gelet op de indeling en verkaveling landschappelijk en ruimtelijk toelaatbaar.

We stellen voor om de zienswijze op dit onderdeel niet over te nemen.

Inhoud zienswijze:

Hollandiastraat 128, Scharsterbrug

Op verzoek van de eigenaar is het bestemmingsvlak van de woonbestemming naar achter toe vergroot ten behoeve van de bouw en het gebruik van een recreatieverblijf (50 m²). Dit deel van het perceel was bestemd voor 'Agrarisch'. De bestemming is gewijzigd naar 'Wonen' en heeft de aanduiding 'recreatie' gekregen ten behoeve van het gebruik van recreatieve bewoning. Het betreft hier een locatie in het buitengebied. Recreatiewoningen zijn op grond van artikel 5.5.1 Verordening Romte (VR) alleen in de bestaande bebouwing toegestaan. Als het een voormalig agrarisch bouwperceel betreft, is tevens een nieuwe recreatie-eenheid, zijnde een trekkershut, toegestaan. Deze zal moeten voldoen aan de eisen die de VR aan een trekkershut verbindt. Tevens dient een trekkershut aansluitend op de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd. De aanduiding voor 'recreatie' met bijbehorende regeling dient dan ook te worden geschrapt.

Reactie burgemeester en wethouders:

Uit nader onderzoek is gebleken dat de eigenaar de bestaande woning al recreatief in gebruik had, net als dat onder het vorige bestemmingsplan mogelijk was. Het voorstel is om de bestaande woning de aanduiding 'r' (wonen-recreatief) te geven. De strook grond aan de achterkant wordt mee bestemd voor wonen zonder bouwvlak voor wonen en wordt alleen bestemd als erf voor het bijgebouw / de schuur van 50 m², niet zijnde een aparte recreatiewoning. We passen dat aan.

Het voorstel is om dit in het vast te stellen Veegplan te corrigeren.

Inhoud zienswijze:

Jetze Veldstraweg 51, Ouwsterhaule

Het betreft hier een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Op grond van de Fryske Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) is op deze locatie archeologisch onderzoek noodzakelijk indien sprake is van een functiewijziging van 500 m² of meer. De wijziging naar 'Wonen' betreft in dit geval 700 m². Er dient dan ook archeologisch onderzoek te worden verricht. Een andere optie is het perceel kleiner te maken en de wijziging te beperken tot 500 m². In dat geval kan onderzoek achterwege blijven.

Reactie burgemeester en wethouders:

Op verzoek van de eigenaar is het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' naar achteren toe vergroot. Dit perceelsgedeelte had de bestemming 'Agrarisch'. De verbeelding is in het ontwerp veegplan van de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak voor een extra woning, voorzien. Vanaf 500 m² is archeologisch onderzoek aan de orde. Daarvoor is aanvullend een dubbelbestemming nodig om te kunnen motiveren dat het plan voldoet aan artikel 2.2.1 tweede lid van de Verordening Romte. We verwachten dat hier geen / weinig ingrepen in de grond in de planning zitten. We stellen voor om de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' alsnog deels op te nemen voor de resterende 200 m². In dat geval kan de uitbreiding van de bestemming op 700 m² worden gehouden.

We stellen voor om in de hiervoor weergegeven zin op de zienswijze te reageren en op de verbeelding de dubbelbestemming met archeologie aan te geven.

Inhoud zienswijze:

Kadijk 23, Sintjohannesga

Ten aanzien van de nieuwe woonbestemming aan de Kadijk 23 merken we het volgende op. Allereerst valt ons op dat de omvang van de woonbestemming (onnodig) groot is. Doorgaans bieden percelen met een omvang van 5.000 m² voldoende mogelijkheden voor een woonfunctie. Een dergelijke omvang kan worden bereikt door het perceel achter de boerderij door te trekken en binnen het bestaande groen te blijven. Voor de nu voorgestelde omvang zal in ieder geval archeologisch onderzoek (functiewijziging van 5.000 of meer) noodzakelijk zijn. Verder willen wij er op wijzen dat, mochten er wensen zijn op dat gebied, hier geen woningen kunnen worden gerealiseerd in het buitengebied.

Nu de bedrijfswoning een bestemming krijgt ten behoeve van een reguliere woning vragen wij ons af of hier nog sprake kan zijn van een goed woonklimaat gezien de ligging in de nabijheid van de paardenhouderij / manege. Wij vragen u hier aandacht voor te hebben.

Nu de bedrijfswoning wordt afgesplitst van de manege dient te worden gegarandeerd dat er bij de manege geen nieuwe bedrijfswoning wordt toegestaan. Dit dient in de regels van het plan te worden meegenomen. U dient er dan zeker van te zijn dat een nieuwe bedrijfswoning niet nodig is. Wellicht is het goed om de ontwikkelingen op genoemd adres nog eens te heroverwegen.

Reactie burgemeester en wethouders:

Op verzoek van de eigenaar is de bestemming van de bedrijfswoning aan de Kadijk 23 ter plaatse van de bestemming 'Sport-Manege' gewijzigd naar 'Wonen-Voormalige boerderij'. Het perceel Kadijk 23 is niet als bedrijfswoning in gebruik. Aan de westkant van het perceel is een agrarisch perceel gewijzigd naar de woonbestemming. Dit is op de verbeelding van het ontwerp Veegplan aangegeven.

Het naastgelegen perceel aan de Kadijk 23a is een manege / ponyclub en dat stuk grond is destijds aangekocht van de eerdere eigenaar van Kadijk 23.

We kunnen het standpunt van de provincie billijken dat de omvang van de woonbestemming onnodig groot is geworden. Percelen met een woonbestemming met een omvang van 5.000 m² bieden op zich voldoende mogelijkheden voor een woonfunctie. Dit kan in deze situatie worden bereikt door het bedoelde perceel aan de westkant in omvang terug te brengen naar de agrarische bestemming, zodat de woonfunctie beperkt blijft tot ca. 5.000 m². Vanaf 5.000 m² is in deze situatie archeologisch onderzoek nodig.

Dus ook als de ingreep op 5.000 m² uitkomt, zou je archeologisch onderzoek moeten doen. Op grond van artikel 2.2.1 tweede lid VR mag de gemeente ook kiezen voor een vergelijkbare bescherming van de archeologische verwachtingswaarden. Dit betekent dat er alsnog een dubbelbestemming op de gronden gelegd moet worden.

De voormalige bedrijfswoning is al wat jaren feitelijk in gebruik als reguliere woning, waarbij gelet op de ligging en afscherming ten opzichte van de manege / ponyclub sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ons zijn geen klachten bekend. Een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, doet zich niet voor.

Nu de bedrijfswoning is afgesplitst van de manege willen we zoals de provincie ook aangeeft, vastleggen dat er bij de manege / ponyclub geen nieuwe bedrijfswoning wordt toegestaan. Een dergelijke nieuwe bedrijfswoning is voor de manege / ponyclub niet aan de orde. Dit leggen we in de regels vast.

We stellen voor om de zienswijze op dit onderdeel in de hiervoor weergegeven zin over te nemen.

Inhoud zienswijze:

Schoterweg 2, Rotstergaast

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied - Noord 2017 is in 2016 een zienswijze ingediend met betrekking tot uitbreiding van het bouwperceel aan de Schoterweg 2 te Rotstergaast. U stelt dat de raad op dit punt een toezegging heeft gedaan. Wij menen dat deze conclusie niet juist is. Uw reactie op de zienswijze was destijds als volgt:

'Uitbreiding van de bebouwing is op basis van artikel 5.3.1 onder voorwaarden toegestaan tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak, waarbij sprake moet zijn van een goede landschappelijke, milieutechnisch en verkeerskundige inpassing. De voorwaarden zijn bedoeld om grip te houden op de ruimtelijke ontwikkelingen en de inpassing daarvan. Wil men ruimere bouw mogelijkheden dan is het te overwegen om een geschikte bedrijfskavel op een bedrijventerrein te zoeken.'

Op grond van de VR kunnen bestaande bedrijven in het buitengebied uitbreiden tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak en maximaal 50% van het bestaande bestemmingsvlak (artikel 4.3.1. VR). Hier is sprake van een verdubbeling, waardoor er strijd is met de VR. Voor de gewenste uitbreiding dient een afzonderlijke afweging (inclusief archeologie) plaats te vinden, waarbij moet worden bekeken of de uitbreiding binnen de VR in te passen is. Indien een ruimere uitbreiding dan 50% noodzakelijk is, dient hiervoor een ontheffingsverzoek te worden ingediend en zal de inpassing middels een Nije Pleats methodiek moeten plaatsvinden.

Reactie burgemeester en wethouders:

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is in het ontwerp Veegplan uitgebreid. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Noord – 2017 was de achter opslag volgens de toen bestaande situatie abusievelijk niet op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse is een loon- en grondverzetbedrijf aanwezig. Tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017 is door Cumela Advies namens de eigenaar van het perceel destijds een zienswijze ingediend om de beschrijving van het bedrijf te verbeteren in 'loon- en grondverzetbedrijf' met milieucodering 3.1. Dit is overgenomen en in het vastgestelde bestemmingsplan verwerkt.

Daarnaast is door Cumela Advies in diezelfde zienswijzenprocedure erop gewezen dat de bestaande buitenopslag niet was meegenomen op de verbeelding. Daarbij is verzocht om het opslagterrein aan te geven op de verbeelding zodat dit aansluit bij de bestaande situatie.

In onze reactie op die zienswijze hebben we aangegeven dat er altijd al opslag is geweest ten behoeve van het bedrijf en dat op de zijkant is een minicamping aanwezig is. De aard van het bedrijf brengt mee dat er altijd wel enige opslag van grond e.d. nodig is. Zolang die achter de gebouwen plaatsvindt, lijkt er weinig bezwaar tegen om de bestemming daarvoor achter de gebouwen uit te breiden.'

De zienswijze is destijds gegrond verklaard wat betreft de buitenopslag achter de bestaande gebouwen. Het bestemmingsvlak voor de opslag is echter op de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Noord-2017 echter niet aangepast.

Naar aanleiding daarvan hebben we Cumela Advies in 2017 meegedeeld dat we bereid waren om voor te stellen om die buitenopslag alsnog in een veegplan mee wilden nemen.

Het voorliggende ontwerp veegplan voorziet hierin, zij het dat de ligging van de opslag in de huidige situatie anders en groter is gesitueerd.

In de afzonderlijke zienswijze van Cumela Advies van 24 maart 2022 tegen het ontwerp Veegplan is de bestaande en nieuwe situatie op de tekening aangegeven.

De oppervlakte van het bedrijfsterrein met de opslagsituatie is in de nieuwe situatie volgens de tekening van Cumela groter geworden.

We hebben de situatie met de provincie besproken. Hierbij is de 'oude' situatie van 2017 aan de orde gesteld en de zienswijze van Cumela Advies van 24 maart 2022 om het bestemmingsvlak en het bouwvlak te verruimen.

Met inachtneming van de kaders van de Verordening Romte is volgens de provincie een uitbreiding van max. 0,5 ha van het bedrijfsterrein toegestaan volgens het 'groene vlak' op onderstaande tekening.

De provincie gaat uit van de vigerende situatie. Met de indiener van de zienswijze is contact geweest. Hij is akkoord met de aangegeven uitbreiding van het bedrijfsterrein en het doen van het archeologisch onderzoek binnen de rode omlijning op de aangegeven wijze.



Op de tekening heeft de provincie het gebied voor archeologisch onderzoek aangegeven.

De eigenaar van het bedrijf heeft inmiddels bevestigd dat het alsnog het benodigde archeologisch onderzoek laat uitvoeren en heeft hiervoor een archeologisch onderzoeksbureau ingeschakeld. In het bestemmingsplan wordt dit geborgd met de dubbelbestemming Waarde – archeologie.

Met de nieuwe situatie ontstaat voor het bedrijf tevens ruimte voor aanleg van een nieuw toegangspad, een uitbreiding van de aanwezige loods, het inrichten van een energiehub en ruimte voor een uitbreiding van het kleinschalig kampeerterrein.

Een uitbreiding van de minicamping naar 35 staanplaatsen is op basis van de huidige Verordening Romte niet toegestaan. In de huidige situatie willen we het kleinschalig kamperen in woord en beeld vastleggen tot max. 25 standplaatsen voor het bestaande kampeerterrein. Een uitbreiding van het kleinschalig kampeerterrein naar 35 standplaatsen mag gelet op de huidige Verordening Romte volgens de provincie niet worden betrokken in de bestemming.

In onze reactie op zienswijze 2 komt de zienswijze van Cumela Advies over dit perceel apart aan de orde.

We stellen voor om de zienswijze van de provincie op dit onderdeel op de hiervoor weergegeven wijze over te nemen en de verbeelding en regels hierop aan te passen.

Inhoud zienswijze:

Bisschopsweg 18, Rotstergaast

Wij zijn van mening dat de bedrijfsbestemming niet zonder meer in het veegplan kan worden opgenomen en dat hiervoor een afzonderlijke afweging noodzakelijk is. Zo is bijvoorbeeld niet duidelijk waarom de woning een bedrijfsbestemming moet krijgen en deze bestemming vervolgens in omvang wordt verdubbeld.

Ook is het op grond van de VR niet zonder meer mogelijk een bedrijf in het buitengebied op te richten en dit vervolgens in omvang te verdubbelen. Wij vragen u alsnog een afweging te maken en te kijken welke bestemming hier het beste aan kan worden toegekend (gerichte agrarische bestemming of recreatieve bestemming). Tot slot wijzen wij erop dat de locatie in weidevogelkansgebied ligt. Op dit punt zal ook een afweging moeten plaatsvinden.

Reactie burgemeester en wethouders:

De bestemming 'Wonen – Voormalige boerderij' is abusievelijk opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord - 2017'. De bestemming is daarom gewijzigd in 'Bedrijf'. Het bestemmingsvlak is afgestemd op de eerdere uitbreiding van de bedrijfsgebouwen met africhtingshal inclusief de uitbreiding van de paardenstalling. Ten tijde van de behandeling van de aanvraag bouwen van de africhtingshal inclusief uitbreiding paardenstalling (OV 20150333) was het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Skarsterlân (2001) nog van toepassing en voldeed het ingediende plan daaraan (agrarische bestemming met bouwkaavel).

Bij de vaststelling van het herziene bestemmingsplan Buitengebied Skarsterlân is de agrarische bestemming zonder noodzaak gewijzigd in de bestemming 'Wonen-Voormalige boerderij', hier is geen bezwaar tegen gemaakt.

Gelet op de oude planologische situatie bestaande, vergunde situatie is de bestemming 'Bedrijf' in het ontwerp Veegplan passend. In Bijlage 6 Lijst met bestaande bedrijven willen we het bedrijf als zodanig benoemen.

We stellen voor om op de hiervoor weergegeven wijze te reageren op dit onderdeel van de zienswijze.

Inhoud zienswijze:

Kadijk 14, Sintjohannesga

De uitbreiding van de paardenhouderij is middels een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. In voorliggend plan wordt de bedrijfswoning omgezet in een reguliere woning. Nu de woning van het bedrijf wordt afgesplitst, dient voor het betreffende bedrijfsperceel te worden geregeld dat geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan. Indien deze mogelijkheid blijft bestaan betreft het een constructie die het toevoegen van een reguliere woning in het buitengebied mogelijk maakt, hetgeen in strijd is met de VR. Tevens vragen wij u aandacht te hebben voor een goed leefklimaat nu het een reguliere woning betreft, gelegen naast een paardenhouderij.

Reactie burgemeester en wethouders:

De bedrijfswoning aan de Kadijk 14 hoort bij de paardenhouderij van de aldaar gevestigde maatschap. De bedrijfswoning is als zodanig in gebruik. De vader draagt het bedrijf zo langzamerhand over aan de zoon. Het heeft in deze situatie niet de voorkeur om de bedrijfswoning los te koppelen van het bedrijf, ook al is dat vanwege een taxatie aan de orde geweest. Een omzetting van de bedrijfswoning in een reguliere woning is niet nodig net als een regeling dat geen nieuwe bedrijfswoning wordt toegestaan.

We stellen voor om het plan aan te passen als gevolg van de zienswijze.

Inhoud zienswijze:

Vormverandering bouwvlak

De mogelijkheid tot vormverandering van een bouwvlak (zonder dat de omvang toeneemt) is nu geregeld met een wijzigingsbevoegdheid. In voorliggend plan wordt dit met een afwijking geregeld. Ingeval een wijzigingsplan wordt gemaakt, wordt een deel van het bouwvlak aan de ene zijde weg bestemd en een evenredig deel aan de andere zijde toegevoegd. Hiervoor wordt de verbeelding dus aangepast. Echter, met een afwijking is een dergelijke vormverandering niet mogelijk. Wij vragen u te onderzoeken of een andere systematiek hier uitkomst kan bieden, bijvoorbeeld door te werken met fictieve rechthoeken. Daarbij dienen tevens criteria als de Nije Pleats (> 1,5 ha) en een bouwvlak van maximaal 3 ha. te worden opgenomen.

Reactie burgemeester en wethouders:

Door de invoering van de Omgevingswet kan van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheden in een bestemmingsplan geen gebruik meer worden gemaakt. Wijzigingsbevoegdheden die geen permanente wijziging van een bestemming tot gevolg hebben, kunnen met het veegplan omgezet worden naar een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Hierdoor wordt de activiteit onder de Omgevingswet als een binnenplanse activiteit worden beschouwd en kan deze met de reguliere procedure worden vergund. Over de besluiten die de raad moet nemen voor de invoering van de Omgevingswet, volgen afzonderlijke voorstellen.

De provincie is het er niet mee eens om de mogelijkheid tot vormverandering van een bouwvlak via een afwijkingsbevoegdheid te regelen omdat de verbeelding daarmee niet kan worden aangepast.

Het voorstel om een andere systematiek toe te passen om in voorkomende gevallen af te wijken van het bouwvlak en doet daartoe enkele suggesties. Omdat we willen blijven beschikken over de gewenste flexibiliteit in dit soort situaties, is het voorstel om 'artikel 3.4.6 Vormverandering bouwvlak' te veranderen in 'artikel 3.4.6. Afwijken bouwvlak' en de regel aldus aan te passen.

Met omgevingsvergunning kan in zoverre gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2, lid sub a en b, voor het bouwen van gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken voor het agrarisch bedrijf, waarbij de totale oppervlak van het bouwvlak met fictieve rechthoeken de 3 ha niet overschrijdt.

De voorwaarden waaronder de afwijking van het bouwvlak kan plaatsvinden zoals genoemd in artikel 3.4.6. onder a t/m e blijven gehandhaafd. Onder b: 'het verzoek om de verlening van de omgevingsvergunning gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing ter versterking van het landschappelijke karakter. Bij de landschappelijke inpassing dienen de volgende aspecten expliciet te worden meegenomen: sloop van oude bebouwing, lichtuittoot, verkeersbewegingen en het betrekken van omwonenden. Het gebruik van de bebouwing is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen is uitgevoerd en in standgehouden conform het landschappelijke inpassingsplan.' We voegen hieraan toe dat het om een Nije Pleats – methodiek gaat indien de uitbreiding boven de 1,5 ha uitkomt.

We stellen voor om de zienswijze op dit onderdeel in die zin over te nemen.

Uitbreiding veehouderijbedrijven (artikel 3)

De wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017 zit, is bedoeld voor uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven. Deze wijzigingsbevoegdheid is nu omgezet naar een afwijkingsbevoegdheid, waarmee kan worden afgeweken van artikel 3.2.2. lid c. Dit artikel heeft echter betrekking op de intensieve veehouderij als ondergeschikte neventak bij een agrarisch bedrijf. Wij vragen ons af of de regeling zo bedoeld is. Los van het bovengenoemde is een uitbreiding van een intensieve veehouderij (of als neventak) niet mogelijk met een afwijking. Met de beoogde regeling kan een bouwvlak voor de intensieve veehouderij namelijk groter worden dan 1,5 ha. We willen in dergelijke gevallen betrokken worden. Daarvan zal geen sprake zijn als gebruik wordt gemaakt van een afwijkingsbevoegdheid. In de toekomstige Omgevingsverordening zal in dergelijke situaties sprake zijn van een maatwerkbepaling. Ook dan willen wij betrokken zijn.

Reactie gemeente:

Gelet op de zienswijze van de provincie stellen we voor om de voorgestelde afwijkingsbevoegdheid niet in het veegplan op te nemen en de oorspronkelijke wijzigingsbevoegdheid volgens het 'moederplan' terug te zetten. Het gaat om een zodanig planologisch relevante wijziging die bij nader inzien niet met een binnenplanse afwijking kan worden geregeld.

We stellen voor om de zienswijze op dit onderdeel over te nemen.

Zienswijze 2, Cumela Advies te Nijkerk, namens cliënt, ontvangen 25 maart 2022, Z.697756

Inhoud zienswijze:

De zienswijze betreft het perceel Schoterweg 2 te Rotstergaast. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de locatie een groter bestemmingsvlak en bouwvlak toegekend ten opzichte van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord - 2017'. Dit is voortgekomen uit de in 2016 ingediende zienswijze.

Voortschrijdende inzichten hebben tot een wens om geleid om te verzoeken om het bestemmingsvlak en bouwvlak anders te situeren. Hiermee ontstaat ruimte voor aanleg van een nieuw toegangspad, uitbreiding van de aanwezige bedrijfsloods, en het inrichten van een zogenaamde energiehub. Eveneens bestaat de wens om de aanwezige minicamping uit te breiden naar 35 eenheden. De wensen zijn besproken met een medewerker van de afdeling VTH, waarbij documenten zijn ingediend waarin de plannen en motivatie staan beschreven. We hebben deze documenten (teksten en tekening) aan de stukken toegevoegd. Gevraagd wordt om de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Reactie gemeente:

In onze reactie op zienswijze 1 van de provincie is het perceel Schoterweg 2 reeds aan de orde gesteld. We hebben de situatie met betrekking tot dit perceel, inclusief de gewenste aanpassingen van het bedrijfsterrein en de uit te breiden loods volgens de bij de zienswijze behorende tekening, met de provincie besproken. De provincie gaat bij de beoordeling uit van de vigerende situatie.

Binnen de kaders van de VR is het uitbreiden van tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak en maximaal 50% van het bestaande bestemmingsvlak. (artikel 4.3.1. VR) mogelijk volgens het toegevoegde kaartje van de provincie. Het bestemmingsvlak moet hierop worden aangepast.

Op het bedoelde kaartje is met het groene vlak de toe te voegen bedrijfsbestemming aangegeven. We passen dit aan op de verbeelding en in de regels.

Het kampeerterrein dient gelet op de bestaande Verordening Romte beperkt te blijven tot maximaal 25 standplaatsen en het bestaande terrein. Dit leggen we in woord en beeld vast. Aan de regels daarvoor wordt voldaan. Een verdere uitbreiding van het kampeerterrein is nu niet toegestaan.

We leggen in het vast te stellen veegplan vast dat het archeologisch onderzoek binnen de rode omlijning plaatsvindt (dubbelbestemming Waarde – archeologie) en dat de nieuwe situatie van het bedrijfsterrein in groene kleur volgens de genoemde tekening wordt meegenomen in de bedrijfsbestemming. Daarbinnen is uitbreiding van de loods en het opslagterrein mogelijk.

We stellen voor om de zienswijze in die zin te beantwoorden en de regels en verbeelding daarop aan te passen.

Zienswijze 3, XXX, , ontvanger 23 maart 2022, Z.697592

Inhoud zienswijze:

Het agrarisch bouwblok van het perceel Kerkpad 16 te Haskerhorne is in het ontwerp deels verplaatst zodanig dat er geen bebouwing kan plaatsvinden achter de woning aan het Kerkpad 14 te Haskerhorne.

Die ruimte is aan de achterzijde van het bouwvlak gecompenseerd. De indiener van de zienswijze wil hier niet aan meewerken. Hierover hebben weliswaar enkele contacten plaatsgehad, maar de voorgestelde aanpassing is wat de indiener betreft niet aan de orde, mede vanwege andere ontwikkelingen in de directe omgeving van het gebied.

Reactie burgemeester en wethouders:

In het voorliggende ontwerp veegplan heeft de abusievelijk weg bestemde woning aan het Kerkpad 14 opnieuw de bestemming 'Wonen' gekregen.

Naar aanleiding van de plaatsgehad hebbende contacten is onderzocht of het agrarisch bouwperceel achter dat perceel gedeeltelijk aangepast en verplaatst zou kunnen worden. Het bouwvlak is in 2017 naar aanleiding van een zienswijze van de agrariër deels aangepast.

Met de betrokken agrariër heeft in het kader van de voorbereiding van het ontwerp veegplan overleg plaatsgevonden om het bouwvlak in die zin deels aan te passen.

In de zienswijze geeft de agrariër nu duidelijk aan dat die bereidheid om mee te werken aan een gedeeltelijke aanpassing van het bouwvlak er niet is. Wij willen dit standpunt respecteren.

Dit is voor ons aanleiding om voor te stellen om het agrarisch bouwvlak volgens de oorspronkelijke situatie van het bestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017 terug te leggen.

We stellen voor om de zienswijze over te nemen en het agrarisch bouwvlak volgens het bestemmingsplan uit 2017 vast te stellen.

Overige ambtshalve wijzingen

Correctie Artikel 34 Algemene gebruiksregels

In artikel 34 Algemene gebruiksregels is het volgende bepaald:

'Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf, met uitzondering van een wijziging als bedoeld in artikel 37 sub A onder 6. Laatstgenoemde verwijzing is niet juist en dit moet artikel 37 lid g zijn. We stellen voor deze correctie aan te brengen.

Binnendyk 52, Rottum

Het pand heeft een inpandige bedrijfswoning die abusievelijk niet als zodanig is genoemd als inpandige bedrijfswoning in artikel 14.2.1. onder f. (enkelbestemming Horeca met functieaanduiding detailhandel).

In de voorloper van het bestemmingsplan Buitengebied Noord – 2017 was de bestaande inpandige bedrijfswoning als zodanig bestemd. De eigenaar heeft op 11 mei 2022 een mail gestuurd met verzoek om dit te corrigeren.

We stellen voor om de inpandige bedrijfswoning alsnog als zodanig mee te bestemmen.



AMENDEMENT

Nummer :
Titel : Bestemming achter perceel Kerkpad 14 (NEK L 1070) Haskerhorne
Agendapunt : 5 D / 12 B
Onderwerp : Bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Noord 2017

De raad van de gemeente De Fryske Marren in vergadering bijeen op 13 juli 2022;

Constaterende:

- dat met het bestemmingsplan Buitengebied Noord van 2017 op de grond direct achter het woonperceel Kerkpad 14 (kadastrale aanduiding NEK00 L 1070) een agrarisch bouwvlak is opgenomen;
- dat dit bouwvlak hier destijds is geprojecteerd met de motivering dat toch niemand er last van zou hebben;
- dat de woning op Kerkpad 14 daarbij over het hoofd is gezien;
- dat deze woning met het bestemmingsplan Buitengebied-Noord 2017 zelfs is weg bestemd omdat deze destijds over het hoofd is gezien;
- dat de belangen van de bewoners van Kerkpad 14 in 2017 dus ook niet zijn meegewogen bij het besluit om achter de woning Kerkpad 14 een bouwvlak te projecteren;
- dat het getuige de bekendmaking over het ontwerpbestemmingsplan veegplan Buitengebied 2017 de bedoeling was 'onvolkomenheden die na de vaststelling zijn geconstateerd te corrigeren';
- dat daarom in het ontwerp-veegplan de woning Kerkpad 14 weer is opgenomen en het bouwvlak achter het agrarisch bedrijf is gelegd in plaats van achter de woning Kerkpad 14;
- dat het college nu voorstelt om het bouwvlak van het agrarisch bedrijf toch achter de woning Kerkpad 14 te handhaven;
- dat er meer risico op milieuhinder is met een bouwvlak direct achter het woonperceel Kerkpad 14;
- dat er achter het agrarisch bedrijf geen kabels of leidingen liggen zodat er geen fysieke belemmeringen zijn om het agrarisch bouwvlak achter het agrarisch bedrijf te leggen.

Is van mening dat:

- de belangen van de bewoners van Kerkpad 14 onevenredig worden geschaad als er pal achter hun perceel een bouwvlak ligt omdat hun uitzicht wordt belemmerd en hun woon- en leefklimaat wordt aangetast in verband met toename van milieuhinder;
- dat tussen een woonperceel en een agrarisch bouwvlak een afstand van minimaal 50 meter in acht zou moeten worden genomen, juist met het oog op het voorkomen van milieuhinder;
- dat de afstand tussen het woonperceel Kerkpad 14 en het nu door B en W voorgestelde bouwvlak slechts plusminus 5 meter bedraagt;
- er voor het agrarisch bedrijf op Kerkpad 16 een alternatief in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen omdat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan aan de achterkant van het bedrijf is vergroot;
- de situatie zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan veegplan Buitengebied – Noord 2017 de weerspiegeling is van een evenredige afweging van de belangen van de bewoners van Kerkpad 14 en van de belangen van het agrarisch bedrijf op Kerkpad 16;
- dit zo is omdat de bewoners van Kerkpad 14 hun vrije uitzicht behouden en hun woon- en leefklimaat niet verder wordt aangetast, terwijl het agrarisch bedrijf tegelijkertijd zijn uitbreidingsmogelijkheden behoudt;
- het agrarisch bedrijf heeft aangegeven niet achter het woonperceel van Kerkpad 14 te zullen bouwen maar meer in westelijke richting;
- ook dan de bebouwing vlakbij het woonperceel Kerkpad 14 komt te staan en net zo goed ten koste gaat van het uitzicht en het woon- en leefklimaat;
- daarnaast de mededeling van het agrarisch bedrijf niet bepalend is voor de bouwrechten, maar het bestemmingsplan;
- dat het agrarisch bedrijf of diens rechtsopvolger op ieder moment de mogelijkheden van het bestemmingsplan kunnen benutten;

Besluit:

1. De nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Veegplan Buitengebied Noord 2017 vast te stellen met dien verstande de zienswijze van het agrarisch bedrijf gevestigd op Kerkpad 16 (Z697592) niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan veegplan Buitengebied Noord 2017 ook voor wat de situatie betreft op de grond achter het perceel Kerkpad 14 (kadastrale aanduiding NEK00 L 1070) en de situatie op de grond achter het perceel Kerkpad 16 (kadastrale aanduiding NEK00 L 1071) vast te stellen in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan veegplan Buitengebied 2017.

Naam: [REDACTED]
Fractie: FNP
Handtekening:

Naam: [REDACTED]
Fractie: GroenLinks
Handtekening:

Naam: [REDACTED]
Fractie: CU
Handtekening:

Naam: [REDACTED]
Fractie: PvdA
Handtekening: