



Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 20 september 2023
Petear	: 06 september 2023
Agendapunt	: 10D/22B
Nummer	: 2023/101
Datum voorstel	: 10 juli 2023
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Nijemirdum - De Hege Bouwen 2A
Zaaknummer	: Z.695465
Portefeuillehouder	: de heer C. van Hes

Voorstel:

1. In te stemmen met de beantwoording en verwerking van de zienswijze zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Nijemirdum – De Hege Bouwen 2A';
2. het bestemmingsplan Nijemirdum – De Hege Bouwen 2A met planidentificatie NL.IMRO.1940.BPNIM21HEGEBOUWN2A-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer exploiteert een zaadhandel in landbouw-, groenten- en bloemzaden aan de De Hege Bouwen 2A te Nijemirdum. Het perceel waar de zaadhandel voornamelijk is gepositioneerd heeft een bedrijfsbestemming. Het deel daarachter heeft op dit moment nog een agrarische bestemming. Door middel van een bestemmingsplanwijziging wordt de bedrijfsbestemming in overeenstemming gebracht met de feitelijke inrichting en gebruik van het perceel. Hiermee heeft initiatiefnemer ook meer mogelijkheden om uit te breiden en kan hij zijn gewenste opslagloods vernieuwen en vergroten. Het gaat hier om een bedrijfsbestemming in het buitengebied. Normaal gesproken zitten de meeste bedrijfsbestemmingen op industrieterreinen. Het gaat hier echter om een zaadhandel in landbouw-, groenten- en bloemzaden. Dit soort bedrijven zien we juist liever in het buitengebied, dan op een industrieterrein. Een dergelijke functie ligt daar namelijk niet voor de hand.

Initiatiefnemer heeft op 14 juni 2021 een aanvraag ingediend voor het bouwen van een opslagloods. Bij de beoordeling van deze aanvraag bleek dat dit op basis van de huidige bestemmingsplanregels niet mogelijk is op basis van de vigerende beheersverordening. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Om deze reden wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de gewenste situatie mogelijk is. Dit bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is er 1 zienswijze ingediend.

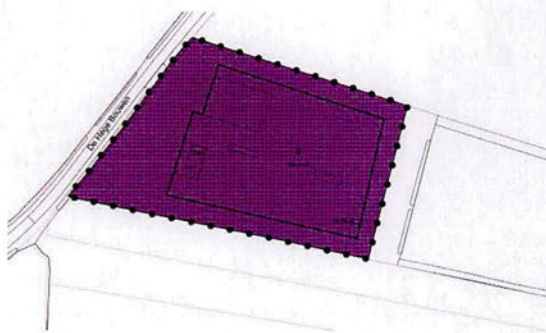
Beoogd resultaat

Een nieuwe opslagloods en een passende bedrijfsbestemming op het perceel.

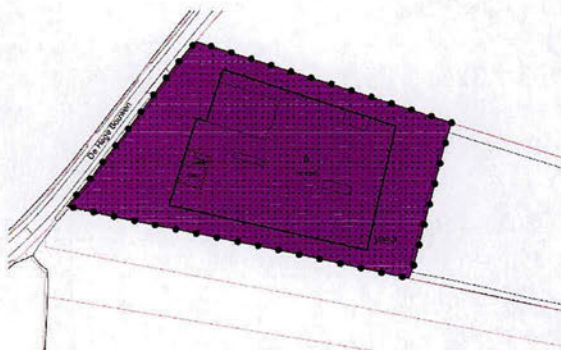
Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan

De provincie heeft een zienswijze ingediend. Zij geeft onder andere aan dat het bestemmingsvlak meer dan 50% wordt vergroot. Dit is in strijd met de provinciale verordening, waarin staat dat een bedrijf met niet meer dan 50% mag uitbreiden. Hierop is het plangebied verkleind, waardoor deze nu wel binnen de regels van de provinciale verordening past. Hieronder zijn beide verbeeldingen weergegeven:



(nieuw)



(oud)

Daarnaast wil de provincie graag een quickscan flora en fauna of nadere informatie waarom dit niet nodig zou zijn. Hierop is een quickscan uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor beschermde soorten wordt verwacht.

Ook is de provincie van mening dat er onderzoek in het kader van archeologie had moeten plaatsvinden. Hierop hebben wij advies aangevraagd bij het Steunpunt Monumentenzorg Fryslân en zijn met hen van oordeel dat dit niet nodig is, omdat er enkel sprake is van een bodemingreep bij de schuur, en niet in het volledige plangebied.

Voor een uitgebreide beantwoording verwijzen wij u naar de reactienota zienswijzen.

2.1 De gemeenteraad is het bevoegde gezag om een bestemmingsplan vast te stellen.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de gemeenteraad een bestemmingsplan kan vaststellen

2.2 Het plan is in strijd met de Beheersverordening Zuid West 2017

De beheersverordening 'Buitengebied Zuid West 2017' is op het perceel van toepassing. De beheersverordening maakt gebruik van de regels uit het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2004'. Het perceel De Hege Bouwen 2A heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Agrarisch gebied in een besloten landschap'. Het gebruik van de gronden met de agrarische bestemming voor bedrijfsdoeleinden is daarom in strijd met de beheersverordening.

Op grond van de vigerende beheersverordening is het mogelijk de bestemming "Agrarisch gebied in een besloten landschap" te wijzigen in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Echter is er sprake van de beheersverordening, waardoor wij geen gebruik kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Om mee te kunnen werken is een bestemmingsplanprocedure nodig.

Daarnaast geeft de vigerende beheersverordening aan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan bestaand (wat er nu is). In de gewenste situatie zal de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen echter met 75m² toenemen. Ook hier is het plan in strijd met de beheersverordening.

2.3 De feitelijke situatie wordt planologisch vastgelegd

Momenteel wordt het agrarische deel dat een bedrijfsbestemming krijgt al gebruikt voor het bedrijf. Zoals op de luchtfoto te zien hieronder is er geen duidelijk onderscheid tussen de huidige bestemmingen en behoort het agrarische deel volledig bij het bedrijf en niet bij de agrarische gronden erom heen. Momenteel is de situatie zo dat enkel het deel direct na de verharding van het bedrijfsgebouw links bovenin een agrarische bestemming heeft. Doormiddel van de herziening zal het gehele lichtgroene vlak een bedrijfsbestemming krijgen. Feitelijk is dit al als zodanig in gebruik, straks zal dit ook planologisch geregeld zijn en krijgt initiatiefnemer hier ook de juridische mogelijkheden om hier gebruik van te mogen maken.



2.4 De bedrijfsbestemming is ruimtelijk inpasbaar en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Gezien bovenstaande argumentatie heeft onze stedenbouwkundige ruimtelijk en landschappelijk geen bezwaar tegen de uitbreiding van het bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak ligt momenteel redelijk strak om de aanwezige bebouwing (met uitzondering van de kas en het dierenverblijf) heen. Zoals op bovenstaande luchtfoto is een duidelijke afscheiding te zien tussen het grasland (donkergroen) en het terrein behorend bij het bedrijf (lichtgroen). Dit is een redelijk bedrijfserf waarmee initiatiefnemer ook in de toekomst mee vooruit kan.

2.5 De nieuw te bouwen schuur is ruimtelijk inpasbaar en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De schuur past qua oppervlakte niet binnen de bestaande regels, maar een grotere schuur is gezien de locatie ruimtelijk inpasbaar. De huidige schuur voldoet niet meer aan de gestelde eisen en is dringend aan onderhoud en vervanging toe. Daarnaast heeft de huidige schuur onvoldoende opslagcapaciteit. Een grotere schuur zorgt voor een efficiëntere bedrijfsvoering, waarbij er geen goederen buiten hoeven worden gestald, maar alles onder één dak zal plaatsvinden.

2.6 Er worden geen omliggende functies belemmerd

Het bedrijf is al geruime tijd gevestigd op deze locatie. Het dichtstbijzijnde perceel ligt aan de overkant van de weg op ruim 35 meter afstand. De uitbreiding van de bedrijfsbestemming bevindt zich verder weg dan de reeds bestaande bedrijfsbestemming. Er geldt een richtafstand van 50 meter tot gevoelige objecten. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Er is echter sprake van gemengd gebied. In dergelijke gebieden kunnen de richtafstanden een stap worden verlaagd, tot 30 meter. Hier wordt aan voldaan. De herziening zal dan ook niet voor een belemmering zorgen.

Beleid- en regelgeving

Beheersverordening 'Buitengebied Zuid West 2017'

Bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2004'

WABO

Financiën

Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten voor het bestemmingsplan zijn op basis van de legesverordening voor rekening van de aanvrager. Om dit te borgen is er door de aanvrager een akkoordverklaring plankosten getekend. Voor eventuele planschade is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Duurzaamheid

De huidige opslagloods is aan vervanging toe, omdat deze niet meer voldoet aan de gestelde eisen. De realisatie van de nieuwe opslagloods zorgt voor een efficiëntere bedrijfsvoering.

Overheidsparticipatie

Geef hier aan op welke wijze in een voorstadium de inwoners c.q. belanghebbenden zijn betrokken bij het Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij het plan heeft besproken met zijn burens en dat zij hier geen problemen mee hebben. Het ontwerp bestemmingsplan is zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

De herziening ziet in het planologisch vastleggen van de feitelijke situatie.

Communicatie

Wanneer u een besluit genomen heeft, wordt dit bekend gemaakt aan de aanvrager en de indiener van de zienswijze en voor een ieder gepubliceerd.

Vervolg en evaluatie

- Het bestemmingsplan wordt behandeld in het Petear en vervolgens in het Debat en besluit van uw gemeenteraad;
- Uw besluit wordt zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Wanneer u het bestemmingsplan vaststelt kan alleen beroep worden ingediend door diegene die een zienswijze heeft ingediend of diegene die kan aantonen dat hij of zij niet in staat was een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1.	10-7-2023	Collegeadvies	Collegeadvies bestemmingplan Nijemirdum – De Hege Bouwen 2A	Z.695465
2.	10-7-2023	Zienswijzennota	Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Nijemirdum – De Hege Bouwen 2A	Z.695465
3.	10-7-2023	Zienswijze	Ingediende zienswijze ontwerp bestemmingsplan Nijemirdum – De Hege Bouwen 2A	Z.695465
4.	10-7-2023	Vast te stellen bestemmingsplan	Bestemmingsplan Nijemirdum – De Hege Bouwen 2A	Z.695465
5.	10-7-2023	Voorblad	Raadsvoorstel voorblad bestemmingsplan Nijemirdum – De Hege Bouwen 2A	Z.695465
6.	10-7-2023	Raadsbesluit	Concept raadsbesluit bestemmingsplan Nijemirdum – De Hege Bouwen 2A	Z.695465

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier


burgemeester,
Fred Veenstra


b.a. C. van Hes
locoburgemeester



DE FRYSKE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering : 20 september 2023
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Nijemirdum - De Hege Bouwen 2A
Agendapunt : 22B
Nummer: : 2023/101

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording en verwerking van de zienswijze zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Nijemirdum – De Hege Bouwen 2A';
2. het bestemmingsplan Nijemirdum – De Hege Bouwen 2A met planidentificatie NL.IMRO.1940.BPNIM21HEGEBOUWN2A-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 20 september 2023

griffier,



Heleen van Dijk-Beekman

voorzitter,

b.a.

Fred Veenst

