

AAN DE RAAD

Agenda: 6-2-2020
Franeker, 21-1-2020

Onderwerp

Bestemmingsplan Kleasterwei 8, 8a en 8b, Tzummarum

Portefeuillehouder

Wethouder J. Dijkstra

Auteur

Naam, telnr., mailadres

Samenvatting

Bij de actualisering van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van voormalig Franekeradeel is de juridische regeling voor de percelen Kleasterwei 8, 8a en 8b in Tzummarum in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Er lag voor 2013 een agrarische bedrijfsbestemming met veel bouw mogelijkheden, terwijl het feitelijk gebruik reeds sinds jaren andere bedrijfsactiviteiten betreft die niet agrarisch zijn. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn sinds het begin van deze eeuw beëindigd. De agrarische bestemming is daarom gelet op het hiervoor genoemde komen te vervallen en de huidige bedrijfsactiviteiten zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 opgenomen. De eigenaren van de percelen hebben geconstateerd dat het feitelijk gebruik van de percelen sterk afwijkt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die de agrarische bedrijfsbestemming van het voorheen geldende bestemmingsplan bood. Ondanks het feit dat de feitelijke niet-agrarische bedrijfsactiviteiten nu planologisch zijn toegestaan met het bestemmingsplan uit 2013, is gebleken dat er sprake is van zogenoemde directe planschade. Uit het advies naar aanleiding van een verzoek om tegemoetkoming in planschade is gebleken dat het om een fors bedrag aan directe planschade gaat. Het bestemmingsplan kan in dit geval ook voorzien in zogenoemde compensatie in natura wat betreft de geconstateerde directe planschade. Het voornemen is om de planologische mogelijkheden enigermate te herstellen en mee te werken aan een nieuw bestemmingsplan, dat voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing. Het voorliggende plan voorziet daar in. Er is één zienswijze ingediend, waarop wordt ingegaan in de "Reactienota zienswijzen". Deze zienswijze geeft aanleiding voor een technische aanpassing.

Voorstel

1. 1a. In te stemmen met de "Reactienota zienswijzen";
2. 1b. Voor wat betreft de beantwoording van de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan deze zienswijze ongegrond te verklaren, behoudens het onderdeel met betrekking tot de onduidelijkheid over de oppervlakteregeling voor het

20.200407

perceel Kleasterwei 8b. Ter plaatse van dat perceel wordt op de verbeelding de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' opgenomen met de waarde 2.400 ;

3. 2. Het bestemmingsplan "Tzummarum - Kleasterwei 8, 8a en 8b" met planidentificatienummer NL.IMRO.1949.BPTZummKleasterw8-VAS1 gewijzigd vast te stellen als gevolg van de gegrondverklaring van de zienswijze als hiervoor vermeld onder 1b.
4. 3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Bij de actualisering van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van voormalig Franekeradeel is de juridische regeling voor de percelen Kleasterwei 8, 8a en 8b in Tzummarum in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Er lag voor 2013 een agrarische bedrijfsbestemming met veel bouwmogelijkheden, terwijl het feitelijk gebruik reeds sinds jaren andere bedrijfsactiviteiten betreft die niet agrarisch zijn. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn sinds het begin van deze eeuw beëindigd. De agrarische bestemming is daarom gelet op het hiervoor genoemde komen te vervallen en de huidige bedrijfsactiviteiten zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 opgenomen. De eigenaren van de percelen hebben geconstateerd dat het feitelijk gebruik van de percelen sterk afwijkt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die de agrarische bedrijfsbestemming van het voorheen geldende bestemmingsplan bood. Ondanks het feit dat de feitelijke niet-agrarische bedrijfsactiviteiten nu planologisch zijn toegestaan met het bestemmingsplan uit 2013, is gebleken dat er sprake is van zogenoemde directe planschade. Uit het advies naar aanleiding van een verzoek om tegemoetkoming in

planschade is gebleken dat het om een fors bedrag aan directe planschade gaat. Het bestemmingsplan kan in dit geval ook voorzien in zogenaamde compensatie in natura wat betreft de geconstateerde directe planschade. Het voornemen is om de planologische mogelijkheden enigermate te herstellen en mee te werken aan een nieuw bestemmingsplan, dat voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing. Het voorliggende plan voorziet daar in. Er is één zienswijze ingediend, waarop wordt ingegaan in de "Reactienota zienswijzen". Deze zienswijze geeft aanleiding voor een technische aanpassing.

Beoogd (meetbaar) effect

Het bestemmingsplan creëert een correcte planologische situatie, waardoor de gemeente een lager bedrag aan planschade hoeft uit te keren.

Motivering

1.1 De ingediende zienswijze is op één onderdeel na ongegrond.

Naar aanleiding van de zienswijze is het op één onderdeel nodig om het plan gewijzigd vast te laten stellen uit oogpunt van duidelijkheid over de oppervlakteregeling voor het perceel Kleasterwei 8b op de verbeelding (plankaart). Het gaat om een technische en niet om een inhoudelijke wijziging. De toelichting is daarop aangepast. Het plan behelst ten dele herstel van oude bouwmogelijkheden. Met het plan wordt op verzoek een deel van de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden hersteld. De aanleiding vormt een verzoek om tegemoetkoming planschade. De Stichting Adviesbureau Onroerende zaken (SAOZ) constateert in haar advies dat er sprake is van zogenaamde directe planschade. De bouwmogelijkheden binnen de voorheen geldende bestemming 'intensief veehouderij bedrijf' waren namelijk fors ruimer. Het bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming van de Kleasterwei 8. De mogelijkheid voor een bedrijfswoning gaat van Kleasterwei 8A naar Kleasterwei 8B. Kleasterwei 8B verkrijgt de mogelijkheid tot uitbreiding (is grotendeels herstel) van de voorheen geldende bouwmogelijkheden tot een oppervlakte van 2.400 m². Op het perceel Kleasterwei 8A wordt geen bedrijfswoning meer mogelijk gemaakt.

2.1 Het plan voldoet aan de relevante beleidskaders

Met de provincie is overleg gevoerd over de voorgenomen oplossingsrichtingen. Aanvankelijk bestond het verzoek uit het toepassen van de zogenaamde ruimte voor ruimte regeling, zoals verwoord in de provinciale 'Verordening Romte Fryslân 2014'. Dat hield in dat er een bepaalde oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt dient te worden, waarna ter compensatie een (bedrijfs)woning mag worden teruggebouwd. Na overleg is gebleken dat er een gunstiger mogelijkheid voorhanden is, waarbij de optie van sloop van bedrijfsbebouwing niet hoeft te worden ingezet. Belanghebbenden zijn gekend in deze opzet en hebben hier mee ingestemd, waarbij afstand is gedaan van een bedrijfswoning op het perceel Kleasterwei 8A.

2.2 Het plan voorziet in compensatie in natura wat betreft directe planschade.

Op grond van de actualisering van het bestemmingsplan buitengebied is een titel voor planschade ontstaan. Via voorliggend bestemmingsplan wordt dit deels teruggedraaid. Over de afwikkeling van het planschadedossier ontvangt u advies nadat bestuurlijke besluitvorming over het bestemmingsplan plaats heeft gehad. Met het voorliggende plan kan deels compensatie in natura worden geboden in de vorm van het ten dele herstellen

van oude bouw- en gebruiksmogelijkheden, nu voor een bedrijfsbestemming

2.3 De gemeenteraad is het bevoegd bestuursorgaan om bestemmingsplannen vast te stellen.

Dit is bepaald in de Wet ruimtelijke ordening en spreekt voor zich.

3.1 Voor dit bestemmingsplan is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

De gemeenteraad kan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (6.12) besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. In dit geval kan dat omdat het een particuliere grondexploitatie betreft geheel op eigen terrein en er geen openbare voorzieningen nodig zijn voor die realisatie.

Kanttekeningen

Er is een bestuurlijk en juridisch risico dat bestaat uit de weerstand tegen het plan. Het besluit van de raad is aan beroep onderworpen.

Analyse

n.v.t.

Alternatieven

n.v.t.

Vervolg

Indien uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan vindt in geval van ongewijzigde vaststelling daarna binnen twee weken elektronische publicatie plaats. In dit geval is de wettelijke termijn zes weken als gevolg van de gewijzigde vaststelling. Na publicatie volgt een beroepstermijn van zes weken. Indien er geen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan meteen ook onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld, dan is het bestemmingsplan pas onherroepelijk nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

Inwonersparticipatie

Hieraan is uitvoering gegeven met de wettelijke procedure die de Algemene wet bestuursrecht voorschrijft (afdeling 3:4 Awb). Belanghebbenden kunnen dit volgen via Overheid.nl, onder 'berichten over uw buurt'. Ook informeel is men op de hoogte gesteld van dit initiatief.

Relatie met het programma Dienstverlening

n.v.t.

Relatie met het programma Ontwikkelperspectief

n.v.t.

Communicatie

Officiële publicaties worden volgens de bestaande gedragslijn alleen geplaatst in de Staatscourant en digitaal in het elektronisch gemeenteblad. Gedurende de periode van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiën

Gemeente is initiatiefnemer voor het ten dele herstellen van voorheen geldende

bouwmogelijkheden tegen de achtergrond van compensatie in natura. De kosten van dit bestemmingsplan worden betaald uit de beschikbare post ruimtelijke plannen.

Juridisch kader

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

Bijlagen

Bijlage 1: Reactienota zienswijzen (Corsanummer 20.200235)

Bijlage 2: bestemmingsplan Tzummarum – Kleasterwei 8, 8a en 8b. (Corsanr. 20.100818)

Bijlage 3: zienswijze (Corsanummer 19.130507)

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 20.200407

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 22-1-2020;

B E S L U I T

1. 1a. In te stemmen met de "Reactienota zienswijzen";
2. 1b. Voor wat betreft de beantwoording van de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan deze zienswijze ongegrond te verklaren, behoudens het onderdeel met betrekking tot de onduidelijkheid over de oppervlakteregeling voor het perceel Kleasterwei 8b. Ter plaatse van dat perceel wordt op de verbeelding de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' opgenomen met de waarde 2.400 ;
3. 2. Het bestemmingsplan "Tzummarum - Kleasterwei 8, 8a en 8b" met planidentificatienummer NL.IMRO.1949.BPTZummKleasterw8-VAS1 gewijzigd vast te stellen als gevolg van de gegrondverklaring van de zienswijze als hiervoor vermeld onder 1b.
4. 3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 6-2-2020,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.