

AAN DE RAAD

**Datum behandeld
in college** 28 november 2023

Datum agendering 25 januari 2024

Onderwerp Boksum- Hegedyk 13
Portefeuillehouder J. Dijkstra

**Behandelend
ambtenaar**

E-mailadres

Telefoonnummer

D. van der Heide-Wiersma

dj.vanderheide@waadhoe
ke.nl

0517 380 380

Samenvatting

Het gaat hier om de vaststelling van een bestemmingsplan voor het perceel Hegedyk 13 in Boksum. Met het bestemmingsplan wordt de huidige feitelijke situatie juridisch correct inbestemd en daarnaast een recreatieve ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Boksum Hegedyk 13', met identificatienummer NL.IMRO.1949.BpBokHegedyk13VAS1, vast te stellen.

Aanleiding

Ten oosten van Boksum, aan de Hegedyk 13, staat een voormalige boerderij, welke reeds geruime tijd gebruikt wordt voor wonen en (een klein gedeelte voor) recreatie in de vorm van een Bed and Breakfast. In de stelp zijn, naast de bedrijfswoning, in het verleden zeven woonappartementen gerealiseerd. Op het erf staan momenteel vier (verouderde) trekkershutten. Daarnaast bevinden zich op het perceel nog een aan het schuurgedeelte aangebouwd bouwwerk, een stacaravan en zonnepanelen in de tuin.

Sinds enige tijd is er een nieuwe eigenaar. Hij wil graag een kwaliteitsslag maken op het perceel en daarbij vier nieuwe trekkershutten realiseren ten behoeve van recreatief verblijf. De huidige trekkershutten, aangebouwd bouwwerk en de stacaravan zullen dan worden verwijderd. Van een Bed and Breakfast zal geen sprake meer zijn. De zonnepanelen worden verplaatst naar de daken van de nieuw te realiseren trekkershutten.

Bij de beoordeling van de plannen is gebleken, dat niet al het gebruik eerder goed planologisch is geregeld en dan met name het planologisch gebruik van de boerderij voor acht inpandige woonappartementen.

Om bovengenoemde te herstellen en de gewenste recreatieve ontwikkeling mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. U bent hiervan eerder op de hoogte gesteld bij raadsmemo d.d. 19 september jl. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen om een ieder de mogelijkheid te geven een zienswijze in te dienen. Er is geen zienswijze ingediend. De procedure kan nu verder vervolgd worden. In bijlage 1 treft u het voorgestelde vast te stellen bestemmingsplan aan.

Beoogd (meetbaar) effect

Het doel van het bestemmingsplan is tweeledig. In de eerste plaats wordt hiermee een gewenste recreatieve ontwikkeling op dit perceel toegestaan. In de tweede plaats worden met dit bestemmingsplan tegelijkertijd de nu aanwezige (maar niet juist bestemde) woonappartementen juridisch correct inbestemd.

Motivering

Argumenten

1.1 Met het bestemmingsplan worden de acht woonappartementen juridisch planologisch goed inbestemd.

Feitelijke situatie van de acht inpandige woonappartementen bestond al geruime tijd vóór de gemeentelijke fusie in 2018. Deze situatie is per abuis slechts gedeeltelijk door de gemeente Menameradiel vergund. Er is toentertijd namelijk wel een vergunning voor de brandveiligheid afgegeven voor de appartementen, maar geen vergunning voor planologisch strijdig gebruik met het bestemmingsplan.

De boerderij is namelijk op grond van de bestemmingsplanbepalingen bedoeld ten behoeve van één huishouden/gezin en niet voor meerdere. Dat levert strijd op met het bestemmingsplan en daarvoor had een vergunning afgegeven moeten worden. Per abuis is dat niet gebeurd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt dit gerepareerd en ontstaat weer een juridisch planologisch correcte situatie welke in overeenstemming is met de feitelijke situatie.

1.2 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren.

Alle relevante ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en beoordeeld. Uit (de toelichting van) het bestemmingsplan blijkt, dat aan de vereiste ruimtelijke voorwaarden wordt voldaan. Er zijn dan ook geen ruimtelijke bezwaren.

1.3 De recreatieve ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

In 2020 is de Nota recreatie en toerisme (Beleef Waadhoeke!) vastgesteld. Wij hebben ons als gemeente hierin ten doel gesteld om meer bezoekers te trekken die komen genieten van onze prachtige gemeente. Het versterken en bevorderen van de toeristische sector is een ambitie waarbij bovenal wordt ingezet op waardevol toerisme. Kleinschalige recreatie maar met hoogwaardige kwaliteit. Doelgroep daarbij is voornamelijk dan ook de kwaliteitstoerist; de rustzoeker, de landschapspionier, de cultuursnuiver. De omvang van de gewenste recreatieve functie in combinatie met de locatie en ligging ervan in de gemeente, maakt dat de voorgestelde ontwikkeling heel goed aansluit bij onze wensen vanuit recreatie en toerisme.

1.4 Uw raad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

Nu er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend, kan de procedure worden vervolgd. Dit betekent dat het plan ongewijzigd door uw raad kan worden vastgesteld.

Kanttekeningen/risico's

Er zijn geen kanttekeningen.

Alternatieven

Er is sprake van een particulier initiatief, met betrekking tot de recreatieve functie is een alternatief dan ook niet aan de orde.

Geen medewerking verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling betekent voor de acht woonappartementen, dat deze blijvend planologisch onjuist zijn inbestemd. Dat is niet wenselijk. Dus ook daar is eigenlijk in redelijkheid geen alternatief aan de orde.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken (t/m 10 november 2023) ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zal deze worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd ten behoeve van de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wordt er geen beroep ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan daags na de afloop van de beroepstermijn in werking. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, zal naar verwachting ook geen beroep worden ingesteld.

Participatie

Er is door initiatiefnemers contact gezocht met bewoners van omliggende buurpercelen, zowel mondeling als telefonisch. Omwonenden zijn derhalve op de hoogte van de plannen. Initiatiefnemer gaf aan, dat er positief werd gereageerd. Het nieuwe bestemmingsplan zorgt uiteindelijk voor een kwalitatief opgewaardeerd perceel. Behalve de boerderij (incl. schuur) en de vier trekkershutten wordt overige (verrommelende) bebouwing verwijderd en het perceel landschappelijk ingepast met groen.

Financiën

Het betreft een particulier initiatief waarbij sprake is van aanpassing van de bestemming. Om die reden is geen exploitatieplan nodig. Wel is een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade kan verhalen op de initiatiefnemer. De kosten voor het bestemmingsplan en de kosten voor het voeren van de procedure zijn ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan dit project.

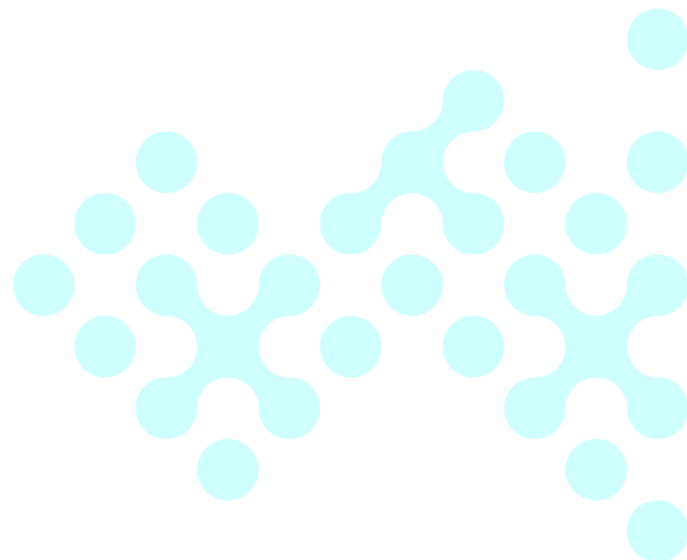
Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan Boksum- Hegedyk 13.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2023-248189

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 28 november 2023;

B E S L U I T

Het bestemmingsplan 'Boksum Hegedyk 13', met identificatienummer NL.IMRO.1949.BpBokHegedyk13VAS1, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 25 januari 2024,

ner2.

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.

