

AAN DE RAAD

Datum opgesteld 15 maart 2022

Datum agendering 21 april 2022

Onderwerp Partiële herziening
bestemmingsplan
Sexbierum – Bestaande
Glastuinbouw

Portefeuillehouder J. Dijkstra

**Behandelend
ambtenaar**

E-mailadres

G. Hoekstra

ge.hoekstra@waadhoeke.nl

Telefoonnummer

Samenvatting

Voorstel

1. De partiële herziening van het bestemmingsplan Sexbierum – Bestaande Glastuinbouw, met IMRO-codering NL.IMRO.1949.PHSbrwontuinbouw-VAS1 gewijzigd vast te stellen conform de aanpassingen in bijlage 1 bij het raadsbesluit;
2. Geen exploitatieplan voor de onder 1 genoemde partiële herziening van het bestemmingsplan vast te stellen conform bijgaand concept raadsvoorstel en – besluit.

Inleiding

Op 29 april 2010 is het bestemmingsplan Sexbierum – Bestaande Glastuinbouw vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormde een actualisatie en vernieuwingsslag van het daarvoor geldende bestemmingsplan uit 1991. Ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan was sprake van één groot glastuinbouwbedrijf en een kleinschalig bedrijventerrein. Destijds zijn de in het gebied aanwezige woningen allemaal in gebruik geweest als bedrijfswoningen behorende bij het glastuinbouwbedrijf. Deze woningen zijn om die reden aangeduid als bedrijfswoningen. In totaal gaat het om 17 bedrijfswoningen.

Na vaststelling van het hiervoor genoemde bestemmingsplan uit 2010 is een aantal veranderingen opgetreden. Zo is het glastuinbouwbedrijf dat destijds in het plangebied aanwezig was inmiddels weg en zijn daarvoor in de plaats meerdere bedrijven gekomen. Hierbij zijn niet alle woningen meer in gebruik als bedrijfswoning, maar wordt een aantal woningen gebruikt voor reguliere bewoning, zonder dat er sprake is van bedrijfsmatige activiteiten. Er is hierbij geen sprake meer van een functionele binding met de voormalige inrichtingen/bedrijven.

Om de reguliere bewoning van deze (voormalige) bedrijfswoningen juridisch-planologisch te regelen, wordt met deze partiële herziening een beroep gedaan op de Wet plattelandswoningen. In deze wet bestaat de mogelijkheid om voormalige agrarische bedrijfswoningen te laten bewonen door derden. Deze wet is ook van toepassing op glastuinbouwbedrijven.

De partiële herziening van het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende de periode van 25 januari t/m 7 maart 2022. Gedurende deze periode is door de initiatiefnemers van de partiële herziening weliswaar geen zienswijze is gediend, maar is via de mail wel verzocht dat naast de aanvankelijk in het ontwerp opgenomen 13 woningen in het gebied nog een viertal woningen dienden te worden opgenomen, die eveneens dienen te worden omgezet van een agrarische bedrijfswoning, naar een plattelandswoning.

Beoogd (meetbaar) effect

Een partiële herziening van het bestemmingsplan om de gewenste transformatie van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning mogelijk te maken.

Motivering

Argumenten

1.1 Het toekennen van een passende de bestemming aan de (voormalige) bedrijfswoningen.

Met de partiële herziening worden de (voormalige) bedrijfswoningen binnen de agrarische bestemming getransformeerd tot plattelandswoningen, dan wel wordt tevens het gebruik als plattelandswoning toegekend.

1.2 Uit een oogpunt van milieu bestaat er tegen het op deze wijze bestemmen van de woningen geen bezwaar.

In dit geval is gekozen voor de Wet plattelandswoning, omdat in het kader van milieuzonering het niet mogelijk is een woonbestemming op deze (voormalige) bedrijfswoningen te leggen. De kassen van de

bijbehorende bedrijven zouden in dat geval binnen de richtafstand staan en daarmee zouden de bedrijven kunnen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Door te kiezen voor de Wet plattelandswoningen ontstaat er voor alle partijen een goede oplossing.

1.3 Voor de bewoners van de plattelandswoningen ontstaat meer zekerheid.

In het gebied worden 17 woningen van de bestemming 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' voorzien. Dat biedt de eigenaren voldoende zekerheid richting de toekomst. Geldverstrekkers van leningen zijn bijvoorbeeld vaak bereid een hoger leningsbedrag te verstrekken indien er geen relatie is tussen een bedrijf en een woning. Ook woont men er niet langer in strijd met het bestemmingsplan (bestemming bedrijfswoning)

Kanttekeningen

N.v.t.

Analyse

N.v.t.

Ontwikkelingen en trends

Meer voormalige bedrijfswoningen worden bewoond door particulieren. Om dergelijke situaties te kunnen voorzien van een passende planologische regeling is de Wet plattelandswoningen vastgesteld. In deze situatie kan de feitelijke situatie nu planologisch goed worden geregeld.

Alternatieven

N.v.t.

Vervolg

De ontwerp partiële herziening van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende de periode van 25 januari t/m 7 maart j.l. Tijdens de termijn van terinzagelegging is door de initiatiefnemers verzocht om naast de aanvankelijk in het ontwerp opgenomen 13 woningen in het gebied, nog aan een viertal woningen op te nemen, omdat bij die woningen eveneens geen relatie meer is tussen het glastuinbouwbedrijf en de nabij gelegen woning. In het bestemmingsplan dat nu ter vaststelling wordt aangeboden wordt dit verzoek meegenomen. Het vorenstaande zal leiden tot een gewijzigde vaststelling van de partiële herziening van het bestemmingsplan.

Inwonersparticipatie

Het initiatief voor de vaststelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan komt van de bewoners zelf.

Communicatie

De ontwerp partiële herziening van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Een verzoek van de initiatiefnemers om naast de oorspronkelijke 13 woningen, nog een viertal woningen mee te nemen in deze partiële herziening zal leiden tot een gewijzigde vaststelling van de partiële herziening van het bestemmingsplan.

Financiën

De kosten van het bestemmingsplan worden in eerste instantie gedragen door de gemeente en worden vervolgens doorberekend aan de eigenaren/bewoners van de voormalige bedrijfswoningen van wie de bestemming wijzigt naar een bestemming plattelandswoning.

Juridisch kader

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

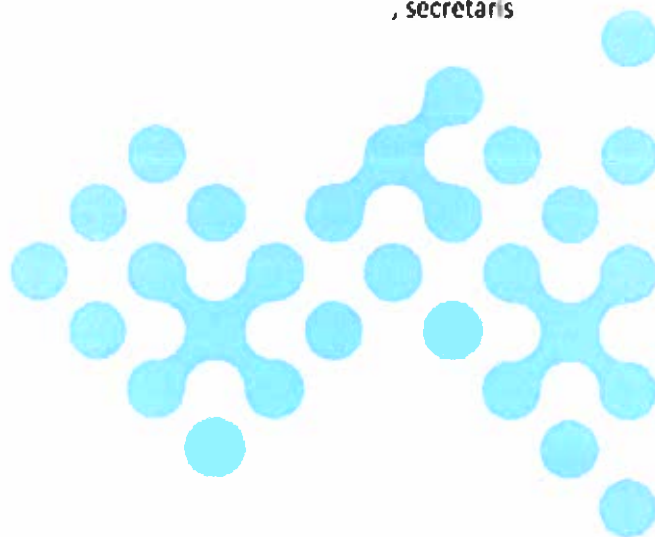
Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerp Partiële herziening bestemmingsplan Sexbierum – Bestaande Glastuinbouw;

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: D2022-03-024791

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 5 april 2022;

BESLUIT

1. De partiële herziening van het bestemmingsplan Sexbierum – Bestaande Glastuinbouw, met IMRO-codering NL.IMRO.1949.PHSbrwontuinbouw-VAS1, gewijzigd vast te stellen, conform de aanpassingen, zoals opgenomen in bijlage 1;
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan vast te stellen, conform bijgaand concept raadsvoorstel en – besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 21 april 2022 ,

Signed By: Wouda, H. C. B. - on behalf of the Council
2022-04-21 15:03:37
ID: 10000000-0000-0000-0000-000000000000
Auth: 00000000

, voorzitter



Signed By: Brouwer, H. C. B. - on behalf of the Council
2022-04-21 15:03:37
ID: 10000000-0000-0000-0000-000000000000
Auth: 00000000

, griffier



Dit document is digitaal ondertekend.

Bijlage 1: Aanpassingen toelichting

Bijlage 1 bij Raadsbesluit: Aanpassingen toelichting en wijziging regels

1.

In de Tabel 1 Adressen en bijbehorende aanduidingen, genoemd op blz 8 en 9 van de toelichting, dienen naast de aldaar genoemde adressen de navolgende adressen eveneens te worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – plattelandswoning ", omdat bij die adressen, net als bij de overige genoemde adressen, er geen relatie meer is tussen de (bedrijfs)woning en het glastuinbouwbedrijf:

Juckemaleane 5;
Juckemaleane 7;
Juckemaleane 9;
Juckemaleane 11.

2.

In de Tabel 1 Adressen en bijbehorende aanduidingen, genoemd op blz 8 en 9 van de toelichting, dient het adres Wlataleane 2 te worden gewijzigd in Waltaleane 2.

3.

De Tabel 1 Adressen en bijbehorende aanduidingen, genoemd op blz 8 en 9 van de toelichting, dient zodanig te worden gewijzigd dat het adres Juckemaleane 23 slechts eenmaal voorkomt in plaats van de huidige twee keer.

4.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Agrarisch – Glastuinbouw (Artikel 3)

2.1 Bestemmingsomschrijving (lid 3.1)

De tekst van sublid c wordt gewijzigd in de volgende tekst:

~~bedrijfswoningen of plattelandswoningen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";~~

~~Na sublid c wordt een nieuw sublid d toegevoegd met de volgende tekst:~~

c. plattelandswoningen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – plattelandswoning";

~~De daarop volgende subleden worden vernummers naar e tot en met i.~~

d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een ~~bedrijfswoning of~~ plattelandswoning;

~~Na sublid a wordt een nieuw sublid b toegevoegd met de volgende tekst~~

De tekst van sublid a wordt gewijzigd in de volgende tekst:

- a. Een plattelandswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “~~bedrijfswoning~~” of “specifieke vorm van wonen – plattelandswoning”;

~~De daarop volgende subleden worden vernummert naar c tot en met i.~~

In de tekst van de ~~vernummerde~~ subleden b, g en h wordt het woord “bedrijfswoning” gewijzigd in de volgende tekst:

~~bedrijfswoning~~/ plattelandswoning

2.2.2 Bouwregels (lid 3.2.2)

In de tekst van de aanhef en de subleden a, b en c wordt het woord “bedrijfswoning” gewijzigd in de volgende tekst:

~~bedrijfswoning~~/ plattelandswoning

2.2.3 Bouwregels (lid 3.2.3)

In de tekst van sublid a wordt het woord “bedrijfswoning” gewijzigd in de volgende tekst:

~~bedrijfswoning~~/ plattelandswoning

