AAN DE RAAD

Agenda: 29 april 2021
Franeker, 29 april 2021

Onderwerp
Bestemmingsplan Minnertsga - Boskdykje, fase 4

Portefeuillehouder
Wethouder J. Dijkstra

Auteur
G. Hoekstra

Samenvatting
1. In te stemmen met "de reactienota zienswijzen";

2. het bestemmingsplan met inachtneming van een aantal ambtshalve wijzigingen, zoals genoemd in de reactienota en een aanpassing van de verbeelding, gewijzigd vast te stellen;

Voorstel

1. in te stemmen met "de reactienota zienswijzen";
2. het bestemmingsplan met inachtneming van een aantal ambtshalve wijzigingen, zoals genoemd in de reactienota en een aanpassing van de verbeelding, gewijzigd vast te stellen;

Inleiding

In het noordoosten van Minnertsga, aan de Opfeart is het bedrijventerrein Boskdykje gevestigd. Dit bedrijventerrein voorziet in ruimte voor lokale bedrijvigheid. Het voornemen is om het bedrijventerrein in noordwestelijke richting uit te breiden met een vierde fase, naar aanleiding van ruimtevraag van verschillende lokale bedrijven. Daarnaast worden de twee meest noordelijke bedrijfslocaties op Boskdykje fase 3 via een omgevingsvergunning uitgebreid in noordelijke richting. In dit plan worden ook deze uitbreidingen meegenomen, zodat dit juridisch-planologisch geregeld is. Een ontwikkelaar (Nobel projectontwikkeling te Drachten, voorheen Jansma) is uitvoerende partij.

De hiervoorgenoemde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende planologische regeling uit het bestemmingsplan Minnertsga Boskdykje fase 3. Om de ontwikkeling toch te kunnen regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij hoort een onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is een zienswijze ingediend, waarop is ingegaan in de “reactienota zienswijzen”. De indiener van de zienswijze is niet zozeer tegen de uitbreiding (die was al voorzien), maar hecht vooral aan het zoveel als mogelijk uit het zicht houden van de bedrijven en bedrijfswoningen.

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de afwijkingsregeling voor bedrijfswoningen (ambtshalve) wordt aangepast en de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de de landschappelijke inpassing (ambtshalve) wordt aangepast en verplaatst van artikel 3 “Bedrijventerrein”, onder 3.5 sub f naar artikel 9, lid 9.1 sub van de Algemene Regels. Daarnaast wordt aan de noordzijde van het bedrijventerrein de bestemming “Groen” opgenomen met een breedte van 5 meter, om hier in te voorzien in de landschappelijke inpassing.

Beoogd (meetbaar) effect

Het bestemmingsplan creëert een planologische situatie om te voldoen aan de vraag naar bedrijfspercelen ter plaatse.

Motivering

<u>Argumenten</u>

1.1 De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van het voornemen..

Kortheidshalve wordt verwezen naar de als bijlage 3 bij dit voorstel opgenomen "reactienota zienswijzen". De zienswijzen van de reclamant zijn deels gegrond. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze wordt wel de afwijkingsregeling voor bedrijfswoningen aangepast en wordt de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing (ambtshalve) aangepast en verplaatst van artikel 3 "Bedrijventerrein", onder lid 3.5 sub f, naar artikel 9, lid 9.1 van de Algemene Regels. Daarnaast wordt aan de noordzijde van het bedrijventerrein de bestemming "Groen" opgenomen, met een breedte van 5 meter, om hier te voorzien in de landschappelijke inpassing.

1.2 Het nieuwe bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan Minnertsga – Boskdykje fase 3, vastgesteld op 28 mei 2009. Hierin is het plangebied bestemd als "Bedrijventerrein" (met de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3a), "Verkeer" en "Agrarische Cultuurgrond". Op grond van dit bestemmingsplan is de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein niet toegestaan, maar wel voorzien. In het bestemmingsplan worden ook de uitbreiding van de percelen De Opfeart 26 en het hier tegenover gelegen perceel (nog ongenummerd) geregeld. Via een voorwaardelijke verplichting, opgenomen in de anterieure overeenkomst (bijlage 5) wordt de landschappelijke inpassing geborgd.

2.1 Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen het voornemen

In de huidige situatie is reeds sprake van een bedrijventerrein op een deel van het plangebied, *Boskdykje fase 1 t/m 3*. Ook ten zuiden van het plangebied zijn de gronden ingericht ten behoeve van het bedrijventerrein. Op de percelen waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, vindt een herschikking plaats. Deze percelen zijn al in gebruik als bedrijfspercelen. De percelen worden slechts iets uitgebreid om zo een regelmatigere vorm te genereren die beter past bij de wensen van bedrijven om zich er te vestigen. Er vindt geen afbreuk aan de huidige ruimtelijke inpassing van het bedrijventerrein plaats.

De uitbreiding vindt aangrenzend aan het huidige bedrijventerrein plaats. Hiermee is sprake van een goede functionele inpassing. In de huidige situatie is in de omgeving al sprake van zicht op bedrijfsgebouwen, dit veranderd niet in de voorgenomen situatie. Daarnaast staan rondom de gronden die als bedrijfskavels worden ingericht reeds bomen die het geheel voldoende landschappelijk inpassen. De uitbreiding van het bedrijventerrein vindt bovendien plaats binnen de bestaande landschapsstructuren. De uitbreiding valt precies tussen de Hearewei en het bestaande pad ten noorden van het bedrijventerrein. Daarmee is reeds sprake van een goede ruimtelijke inpassing. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan voldoende aandacht besteed aan het aspect van de landschappelijke inpassing en wordt de bestemming "groen" opgenomen in het noordelijk deel van het plangebied.

2.2 Vanuit het verleden is sprake van een inspanningsverplichting

De keuze voor de uitbreiding van het bedrijventerrein op deze locatie is feitelijk reeds gemaakt in een anterieure overeenkomst die door de gemeente Het Bildt is gemaakt met de ontwikkelaar. In artikel 1 van die overeenkomst onder b. is aangegeven dat zodra fase 3 geheel is bebouwd de gemeente zich zal inspannen om fase 4 van het bedrijventerrein een planologische basis te bieden. De anterieure overeenkomst is als bijlage 5 bijgevoegd. In de anterieure overeenkomst is aangegeven dat de ontwikkelaar tijdens het bouwrijp maken van deze fase zorgt voor de aanleg van de groenstrook die het plangebied afschermt van de bestaande bebouwing. De ontwikkelaar benoemt in de koopovereenkomsten deze groenstrook en geeft in de koopovereenkomsten met een kettingbeding aan dat deze onderhouden en gehandhaafd moet worden door de kopers.

3.1 De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om bestemmingsplannen vast te stellen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad het bevoegd orgaan is om bestemmingsplannen vast te stellen, terwijl het college bevoegd is om de procedure voor te bereiden.

Kanttekeningen
N.v.t.

Analyse

Vanuit de plaatselijke bedrijven is er vraag naar uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein.

Alternatieven

N.v.t.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze binnengekomen. Ook hebben de indieners van de zienswijze op 1 december 2020 een bezoek aan het gemeentehuis gebracht en met de behandeld ambtenaar gesproken. De zienswijze is beoordeeld en van een reactie voorzien. De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen. De volgende stap is om de raad het bestemmingsplan ter vaststelling aan te bieden. Indien de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan vindt daarna elektronische publicatie plaats. Indien er geen beroep bij de Afdeling Rechtspraak 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). Bovendien heeft de ontwikkelaar contact gehad met dorpsbelang en een aantal direct omwonenden van het bedrijventerrein, waaronder de indiener van de zienswijzen.

Communicatie

De keuze voor de ontwikkeling van dit gebied is reeds bepaald in een overeenkomst die gesloten is tussen de ontwikkelaar en de voormalige gemeente Het Bildt. Door de ontwikkelaar is overleg gepleegd met dorpsbelang en diverse omwonenden. Een van de omwonenden heeft het ontwerpbestemmingsplan ingezien op het gemeentehuis en heeft bovendien een exemplaar van het ontwerp bestemmingsplan opgestuurd gekregen.

Financiën

Voor de gemeente vloeien uit de uitvoering van dit project geen kosten voort. De kosten van de procedure en het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is voorts een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Juridisch kader

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

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan Minnertsga – Boskdykje, fase 4 (Corsanummer: 20.132742);

Bijlage 2: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Minnertsga – bedrijventerrein (Corsanummer 21.10008);

Bijlage 3: Reactienota zienswijzen (Corsanummer 21.111945);

Bijlage 4: Aangepaste verbeelding (Corsanummer 21.111944);

Bijlage 5: Anterieure overeenkomst Minnertsga Bedrijventerrein fase 3 en 4 (Corsanummer 20.112149).

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 21.200916

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 13 april 2021;

B E S L U I T

1. In te stemmen met "de Reactienota zienswijzen";

2. het bestemmingsplan Minnertsga - Bosdykje, IMRO-code NL.IMRO.1949.BPMinBoskdykje-VAS1, met inachtneming van een aantal ambtshalve wijzigingen, zoals genoemd in de reactienota, gewijzigd vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 april 2021.

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.