gemeente Opsterland

0086420237

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	:	11 december 2023
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan Luxwoude – De Wyngaerden 9, 14 en 19
Portefeuillehouder	:	Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 7 november 2023

Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Luxwoude – De Wyngaerden 9, 14 en 19” (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.10BPDeWyngaerden9-0301) vast te stellen overeenkomstig de bijlage bij dit raadsbesluit.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het bestemmen van het perceel kadastraal bekend als gemeente Langezwaag, sectie H, nummer 14 (De Wyngaerden 9 te Luxwoude), van de bestemming “Agrarisch” naar de bestemming “Wonen” ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning, het bestemmen van het perceel kadastraal bekend als gemeente Langezwaag, sectie H, nummer 270 en deels nummer 518 (De Wyngaerden 14 te Luxwoude), van “Agrarisch” met de functieaanduiding “intensieve veehouderij” naar de bestemming “Wonen – Woonboerderij” en het bestemmen van het perceel kadastraal bekend als gemeente Langezwaag, sectie H, nummer 575 (De Wyngaerden 19 te Luxwoude), van de bestemming “Bedrijf” met de functieaanduiding “hovenier” naar de bestemming “Wonen”. Voor verdere informatie wordt kortheidshalve naar de toelichting van het bestemmingsplan verwezen.

Verkorte bestemmingsplanprocedure

Aan uw raad is voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan op 19 september 2022 een “Nota van Uitgangspunten” ter instemming aangeboden. De stap om vervolgens een voorontwerp van het plan op grond van de gemeentelijke inspraakverordening in de inspraak te brengen is overgeslagen. Dit is gedaan op basis van het besluit van uw raad d.d. 26 september 2022. Op basis van de aangehaalde nota is direct een ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt, die in concept aan een aantal wettelijke overlegpartners (provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en de Brandweer Fryslân) is aangeboden.

Wettelijk vooroverleg

Een concept van het ontwerpbestemmingsplan is zoals gezegd voor overleg aangeboden aan de gebruikelijke overlegpartners. Dit heeft geleid tot een aantal planaanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan die zijn weergegeven in hoofdstuk 6 onder 6.2 van de toelichting van dit plan. Naar aanleiding van een van de opmerkingen van de provinsje Fryslân is nog een ontheffing van de Verordening Romte Fryslân (VRF) bij de provincie aangevraagd en verkregen. Abusievelijk is een ingekomen reactie van de Brandweer Fryslân niet in te ontwerp van het bestemmingsplan verwerkt. De reactie had betrekking op het aanbrengen van een extra brandkraan nabij het plangebied om zodoende te kunnen voldoen aan de minimale afstandseisen wat betreft de aanwezigheid van een brandkraan nabij de geplande ruimtelijke ontwikkelingen. Wij hebben de Brandweer Fryslân laten weten dat wij de realisatie van deze voorziening zullen oppakken. Een aanpassing van de plantoelichting wat betreft deze overlegreactie is juridisch gezien niet noodzakelijk en zal daarom achterwege blijven. Een en ander is ook gecommuniceerd met de Brandweer Fryslân.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 6 juli 2023 gedurende een termijn van zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad om, door middel van een zienswijze, op het bestemmingsplan te reageren. Naar aanleiding van terinzagelegging zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Gelet op het voorgaande stellen wij voor het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, met de daarvan deel uitmakende bijlagen, ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect en/of resultaat
Met dit bestemmingsplan wordt een planologische regeling vastgelegd die de mogelijkheid biedt tot landschappelijke en milieuhygiënische kwaliteitsverbetering ter plaatse van de percelen De Wyngaerden 9, 14 en 19 te Luxwoude. Het plan biedt in dat kader de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe reguliere woning, niet zijnde een bedrijfswoning, op het perceel De Wyngaerden 9 te Luxwoude.

Argumenten
1.1 *De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.*
Op grond van artikel 3.1. Wro dient uw raad voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels over het gebruik van de gronden en van de zich daarop bevindende bouwwerken.

1.2 *Het bestemmingsplan kan maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.*
Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan zijn de overlegpartners in de gelegenheid gesteld te reageren op het concept van het ontwerpbestemmingsplan. De ingekomen reacties hebben niet tot ingrijpende aanpassingen van het bestemmingsplan geleid. Er is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1. ook een reactie ontvangen van de provinsje Fryslân. De betreffende reactie is in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 6.2 samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. De brief van de provincie Fryslân is opgenomen in bijlage 5 van het ontwerpbestemmingsplan.
Verder zijn er, zoals in de inleiding is vermeld, op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingekomen.

2.2 *Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro.*
Op grond van artikel 6.12 Wro is uw raad verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.
In geval er sprake is van daartoe aangewezen gevallen of indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. Onderdeel hiervan is de Ruimte voor Ruimte-regeling voor de percelen De Wyngaerden 9 en 19 en een planschadeverhaalsovereenkomst voor het perceel De Wyngaerden 14. Hierdoor wordt het bestemmingsplan voldoende uitvoerbaar geacht.

Kanttekeningen
1. *Er is geen precedentwerking als gevolg van het onderhavige plan*
Het bestemmingsplan ziet onder andere op de realisatie van een nieuwe woning in het buitengebied van Opsterland (De Wyngaerden 9 te Luxwoude). Een en ander wijkt af van het reguliere beleid ten aanzien van de oprichting van nieuwe woningen in het buitengebied. Met het oog op mogelijke precedentwerking is in de toelichting van het bestemmingsplan de nodige aandacht besteed aan de zogenaamde specifieke omstandigheden van het geval. Met de beschrijving van deze specifieke omstandigheden (Ruimte voor ruimte-regeling, ligging aangrenzend aan bestaand lint) heeft de planologische maatregel/medewerking een uniek karakter gekregen. Een en ander heeft tot het gevolg dat niet op elke willekeurige kavel in het buitengebied zich een dergelijke ontwikkeling kan voordoen. Een eventueel beroep van derden op het gelijkheidsbeginsel heeft alleen kans van slagen als de omstandigheden precies identiek zijn.

Middelen
De kosten voor de bestemmingsplanherziening en de bijkomende kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

SDG's
Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen wordt een aantal beeldverstorende gebouwen gesloopt. Het betreft de sloop van een wegbestemde voormalige kippenschuur op het perceel De Wyngaerden 9 en een deel van de (voormalig agrarische) bedrijfsgebouwen op het perceel De Wyngaerden 19. Daarnaast komt als gevolg van het plan de mogelijkheid tot vestiging van een intensieve veehouderij op het perceel De Wyngaerden 14 eveneens te Luxwoude te vervallen.
In z'n totaliteit wordt een 1000 m2 aan (voormalig agrarische) bedrijfsbebouwing met bijbehorende voorzieningen gesaneerd. Dit heeft ruimtelijke gezien een positieve uitstraling op de omgeving.
De in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling te realiseren woning op het perceel De Wyngaerden 9 past binnen de ruimtelijke structuur van het gebied.
De aangehaalde ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan SDG 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) van de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen; Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam. De nieuw te bouwen woning zal daarnaast gaan voldoen aan de nieuwste duurzaamheidsvereisten. Op deze wijze draagt de nieuw te bouwen woning ook bij aan SDG 7; Toegang tot betaalbare en duurzame energie voor iedereen.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan "Luxwoude – De Wyngaerden 9, 14 en 19" met bijlagen (0086386597);
2. Ontheffing Verordening Romte Fryslân d.d. 27-06-2023 (0086391636).

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden
Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,	De burgemeester,
Sandra van 't Hooge	Andries Bouwman

Team	:	Ontwikkeling Ruimtelijk domein
Behandelend ambtenaar	:	Aize Kramer
Telefoonnummer	:	(0512) 386 222
Emailadres	:	aize.kramer@opsterland.nl

gemeente Opsterland

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	:	11 december 2023
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan Luxwoude – De Wyngaerden 9, 14 en 19

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023,

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan “Luxwoude – De Wyngaerden 9, 14 en 19” overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 6 juli 2023 gedurende een termijn van zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

- tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

tussen initiatiefnemers en de gemeente Opsterland een anterieure overeenkomst is opgemaakt en ondertekend. Onderdelen hiervan zijn de ruimte voor ruimte-regeling en een planschadeverhaals-overeenkomst;

voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan “Luxwoude – De Wyngaerden 9, 14 en 19” (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.10BPDeWyngaerden9-0301) vast te stellen overeenkomstig de bijlagen bij dit raadsbesluit.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Opsterland van 11 december 2023.

De griffier,	De voorzitter,
Laura Meijer	Andries Bouwman