

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 25 maart 2024
Agendapunt	:
Onderwerp	: Vaststellen Bestemmingsplan "Nij Beets - Legewei 1"
Portefeuillehouder	: Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 13 februari 2024

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Nij Beets – Legewei 1' (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.11BPLegewei1-0301) ongewijzigd vast te stellen.
2. Van de vaststelling van een exploitatieplan af te zien.

Inleiding

Op 18 juli 2023 is een formele aanvraag binnengekomen om de bestemming van het perceel Legewei 1 te Nij Beets van 'Recreatie - recreatiewoning' te wijzigen in 'Wonen'. Eigenaren wensen de recreatiewoning permanent te gaan bewonen. Daarbij wordt ook een uitbreiding van de woning gewenst, zodat het huidige veenarbeidershuisje ter plaatse met een hedendaagse woon- en leefkwaliteit kan worden bewoond.

De woning is als burgerwoning gebouwd en heeft tot 2014 altijd een woonbestemming gehad. Vanaf 1970 werd het –met toestemming- recreatief bewoond. In 2014 is naar aanleiding van dit feitelijke gebruik besloten om met de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Buitengebied een recreatieve bestemming aan het perceel te geven.

De woning sluit aan op meerdere woonbestemmingen. Het toekennen van een woonbestemming aan dit perceel is ruimtelijk en functioneel verantwoord.

Om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Nij Beets – Legewei 1' ontwikkeld dat voorziet in de daarvoor noodzakelijke juridisch planologische kaders. Met dit bestemmingsplan wordt aan het perceel een woonfunctie toegekend die het gebruik voor wonen en de gewenste uitbreiding mogelijk maakt.

Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in de voorbereidende fase in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg aangeboden aan de gebruikelijke overlegpartners. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen in de regels en plantoelichting van het bestemmingsplan. In de regels is de waardevolle bestaande erfbeplanting geborgd en is een regeling over kleinschalige camping uit het plan gelaten. In paragraaf 6.2 van het vast te stellen bestemmingsplan is het vooroverleg nader beschreven. De verwerking van de gemaakte opmerkingen heeft in de ontwerpfase niet geleid tot formele reacties op het ontwerpbestemmingsplan (zie hierna).

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 7 december 2023 gedurende een termijn van zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage gelegen. Bij brief van 28 november 2023 (kenmerk 0086423802) hebben wij uw raad geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Nij Beets – Legewei 1'.

Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad om, door middel van een zienswijze, op het bestemmingsplan te reageren. Er 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 de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een planologische regeling vastgelegd die de permanente bewoning van het huidige veenarbeidershuisje aan de Legewei 1 te Nij Beets, inclusief een gewenste uitbreiding van de woning, mogelijk maakt.

Argumenten

1.1 Op basis van het overgangsrecht van de Omgevingswet mag de planprocedure onder het oude regime worden afgerond

Het bestemmingsplan is namelijk vóór 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegd.

1.2 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.

1.3 Het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan is in goed overleg met de gemeente tot stand gekomen. De regels en toelichting van het plan geven een goede borging en weergave van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. In de regels wordt gestuurd op het situeren van de woning op de bestaande plek van het veenarbeidershuisje. Het verwijderen van bomen en/of houtgewas is alleen mogelijk als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van o.a. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Er zijn verkennende onderzoeken/berekeningen uitgevoerd met betrekking tot ecologie, stikstofdepositie, geluid en bodem. Het plan heeft daarmee een goede ruimtelijke onderbouwing voor de herbestemming naar 'Wonen'.

1.4 Het plan is verantwoord op het gebied van externe veiligheid

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding. Om die reden is in het kader van externe veiligheid een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Het college hebben geoordeeld dat het groepsrisico verantwoord is. Er is een zelfredzaamheidsmaatregel getroffen waarbij aanvrager op het risico en het handelingsperspectief is gewezen. Verder zal een brandwerende maatregel worden geadviseerd.

1.5 Het bestemmingsplan is maatschappelijk uitvoerbaar

Volgens de wet en rechtspraak is sprake van 'een goede ruimtelijke ordening' als een bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is. Dit blijkt uit de voorgeschreven procedure. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan zijn de overlegpartners (provincie, wetterskip, brandweer) in de gelegenheid gesteld te reageren op het concept van het ontwerpbestemmingsplan. De ingekomen reacties hebben niet tot ingrijpende aanpassingen van het bestemmingsplan geleid. Verder zijn er, zoals in de inleiding vermeld, in de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingekomen. Daarmee is het plan maatschappelijk uitvoerbaar.

1.6. Het plan voldoet aan provinciaal beleid

De Omgevingsverordening Fryslân maakt mogelijk dat recreatiewoningen die oorspronkelijk als reguliere woning zijn gebouwd, permanent bewoond mogen worden. Het plan houdt rekening met Omgevingskwaliteiten.

2.1. 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 ingeval van een 'bouwplan' verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te

stellen. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Daarnaast wordt het kostenverhaal gedragen door de initiatiefnemer. De kosten voor de bestemmingsplanherziening en de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele planschadekosten zullen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer komen. Daartoe is een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer aangegaan. Gelet op dit gegeven is het kostenverhaal verzekerd, en hoeft er geen exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Middelen

De kosten voor de bestemmingsplanherziening en de bijkomende kosten (waaronder eventuele planschade) zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

SDG's

De ontwikkeling van de locatie Legewei 1 Nij Beets leidt tot een kwalitatieve invulling van een woonfunctie in het landelijk gebied en draagt bij aan doel 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) van de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen; Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam. Dit plan draagt bij aan adequate, veilige en betaalbare huisvesting.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage	Documentnummer	Soort bijlage en omschrijving
1.	0086446407	Vast te stellen bestemmingsplan 'Nij Beets - Legewei 1' incl. bijlagen (NL.IMRO.0086.11BPLegewei1-0301)

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team :
Behandelend ambtenaar : Jacob Dirk Haagsma
Telefoonnummer :
Emailadres : jacobdirk.haagsma@opsterland.nl

Raadsbesluit

Raadsvergadering : 25 maart 2024
Agendapunt :
Onderwerp : Vaststellen Bestemmingsplan "Nij Beets - Legewei 1"

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 februari 2024,

overwegende dat:

op basis van art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening wettelijk vooroverleg is gevoerd met provincie, wetterskip en brandweer, waardoor het ontwerpbestemmingsplan is afgestemd op de betrokken belangen van deze overlegpartners;

het ontwerpbestemmingsplan 'Nij Beets – Legewei 1' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 7 december 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;

het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening;

geen sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

de kosten voor de bestemmingsplanherziening en de ontwikkeling voor rekening zijn van de initiatiefnemer;

ten aanzien van eventuele planschadekosten een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer is aangegaan;

daardoor 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 'Nij Beets – Legewei 1' (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.11BPLegewei1-0301) ongewijzigd vast te stellen.
2. van de vaststelling van een exploitatieplan af te zien.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Opsterland van 25 maart 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman