gemeente Opsterland

008648070

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	:	5 juli 2021
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan "Beetsterzwaag Kom” en “Ruimtelijk kwaliteitsplan Hoofdstraat Beetsterzwaag”
Portefeuillehouder	:	Anko Postma

Beetsterzwaag,

Voorstel

1. de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Beetsterzwaag Kom" vast te stellen;
2. het Ruimtelijk kwaliteitsplan Hoofdstraat Beetsterzwaag als onderdeel van het bestemmingsplan "Beetsterzwaag Kom" vast te stellen en als aanvulling op de vigerende welstandsnota;
3. het bestemmingsplan "Beetsterzwaag Kom" (bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0086.02BPKom-0301) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijlagen bij het raadsbesluit;
4. voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het is een wettelijke verplichting om elke 10 jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het vorige bestemmingsplan voor het dorp Beetsterzwaag betreft het bestemmingsplan Beetsterzwaag - Kom uit 2000 dat is aangepast bij de Correctieve en Partiële herziening (2005). Dit plan is op 3 juni 2013 'vervangen' door een beheersverordening. Deze beheersverordening is echter uitsluitend gebaseerd op de bestaande (legale) situatie en biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden. In het kader van de actualisering van de huidige regelingen in combinatie met het toestaan van ontwikkelingsmogelijkheden voor de komende 10 jaar, is het gewenst om een nieuw bestemmingsplan voor het dorp vast te stellen.
Om de ruimtelijke kwaliteit van de Hoofdstraat te behouden, is het Ruimtelijk kwaliteitsplan Hoofdstraat Beetsterzwaag opgesteld. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan vormt een uitwerking van de op 18 juli 2018 door de raad vastgestelde Nota van uitgangspunten Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoofdstraat Beetsterzwaag.

Op 11 november 2020 werd in de digitale Staatscourant, het huis-aan-huisblad de SA! en op www.opsterland.nl een publicatie opgenomen dat het ontwerpbestemmingsplan "Beetsterzwaag Kom” (plannummer NL.IMRO.0086.02BPKom-0201) vanaf 12 november 2020 gedurende zes weken ter inzage zou liggen. In deze periode heeft een ieder gelegenheid gehad om door middel van een zienswijze op het plan te reageren.
Op het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingekomen die van een gemeentelijke reactie zijn voorzien in de “Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Beetsterzwaag Kom”. Beide zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Daarnaast is er nog een aantal ambtshalve aanpassingen noodzakelijk.

Het Ruimtelijk kwaliteitsplan Hoofdstraat Beetsterzwaag heeft eerder, tegelijkertijd met het voorontwerpbestemmingsplan, in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Er is toen één inspraakreactie ingediend die betrekking had op het ruimtelijk kwaliteitsplan.
Het ruimtelijk kwaliteitsplan kent geen formele uniforme openbare voorbereidingsprocedure en wordt als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld.

Gelet op het voorgaande is ons voorstel om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen, alsmede het Ruimtelijk kwaliteitsplan Hoofdstraat Beetsterzwaag als onderdeel van het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect en/of resultaat

Met dit bestemmingsplan wordt een actuele planologisch-juridische regeling vastgelegd voor het dorp Beetsterzwaag.
Het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als aanvullende welstandscriteria voor de Hoofdstraat waaraan de bouwaanvragen zullen worden getoetst.

Argumenten

1.1 De ingekomen zienswijzen zijn voorzien van een gemotiveerde reactie
Tijdens de ontwerpprocedure zijn een tweetal zienswijzen ingediend. Op de bezwaren die in deze zienswijzen naar voren komen, is in de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Beetsterzwaag Kom” een gemotiveerde reactie gegeven.

1.2 De ingekomen zienswijzen geven aanleiding tot een (beperkte) aanpassing van het bestemmingsplan
De ingediende zienswijzen leiden niet tot gewijzigde inzichten ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan. Wel geeft een deel van de bezwaren aanleiding om het plan op een aantal (geringe) onderdelen bij te stellen. De motivering voor die aanpassingen treft u aan in de zienswijzennota. De wijze waarop deze aanpassingen in het bestemmingsplan worden opgenomen, treft u aan in de bijlagen bij het raadsbesluit.

1.3 Er is aanleiding om een aantal ambtshalve aanpassingen mee te nemen
Na het ter inzage van het ontwerp is gebleken dat er aanleiding is om het bestemmingsplan ook nog op een drietal onderdelen ambtshalve te wijzigen:

1. <u>Vergroting bouwvlak tenniscomplex, Hoofdstraat 93</u>
   Naar aanleiding van een voornemen tot nieuwbouw bij het tenniscomplex aan de Hoofdstraat 93 is gebleken dat het bouwvlak niet correct is overgenomen uit het geldende plan. Bij de beoordeling van de mogelijke uitbreidingplannen hiervoor is gebleken dat de bouwmogelijkheden uit het ter inzage gelegen ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met de mogelijkheden uit het geldende plan. Voorgesteld wordt om het bouwvlak ter plaatse van de Hoofdstraat 93 alsnog in overeenstemming te brengen met het geldende plan.
   Deze aanpassing heeft als consequentie dat de planverbeelding wordt aangepast.

2. <u>Aanpassen gebruiksregeling voor wonen binnen bestemming ‘Gemengd’</u>
   Met betrekking tot het bouwen binnen de bestemming ‘Gemengd’ is geregeld dat een pand, uitsluitend gebruikt als woonhuis, maximaal 15 meter diep mag zijn. Voor een andere functie mag een pand worden gebouwd met een diepte van 30 meter. Met deze regeling hebben we ook beoogd het gebruik van bestaande panden als woning vanaf de diepte van 15 meter te voorkomen. Echter, ingevolge jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mag uitsluitend een gebruiksverandering niet worden getoetst aan de bouwregels en is het gebruik, zoals is opgenomen in de bestemming dus mogelijk. Concreet betekent dit dat de woonfunctie binnen de bestemming ‘Gemengd’ (zonder omgevingsvergunning) in het gehele pand zou mogen worden gevestigd, hetgeen wij niet hebben voorgestaan met het opnemen van de regeling. Naar aanleiding daarvan wordt voorgesteld een gebruiksverbod op te nemen voor het gebruik van panden voor het wonen dieper dan 15 meter, zoals de regeling aanvankelijk ook is beoogd.
   Deze aanpassing heeft als consequentie dat de regels worden aangepast.

3. <u>Aanpassen bestemming percelen Pastorielaan</u>
   Geconstateerd is dat een tweetal percelen aan de westzijde van de Pastorielaan afwijken van het geldende plan. Een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Beetsterzwaag sectie B nummer 3445, wat voorheen de bestemming ‘Doeleinden van verkeer en verblijf’ had, hoort bij de tuin van de woning aan de Pastorielaan 3 en is om die reden in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als ‘Gemengd’. Bij nader inzien moet dit ‘Wonen’ zijn. Een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Beetsterzwaag sectie B nummer 3504 en het perceel kadastraal bekend gemeente Beetsterzwaag sectie B nummer 3505 is in het ontwerpbestemmingsplan als ‘Gemengd’ bestemd. Hier is evenwel sprake van parkeervoorzieningen / inritten die in principe onderdeel uitmaken van de openbare ruimte van

de Pastorielaan. Bij nader inzien is daarom de openbare bestemming Verkeer – Verblijf beter op zijn plaats.
Deze aanpassing heeft als consequentie dat planverbeelding wordt aangepast.

De wijze waarop voornoemde aanpassingen in het bestemmingsplan worden opgenomen, treft u aan in de bijlagen bij het raadsbesluit.

2.1 Het ruimtelijk kwaliteitsplan vormt het welstandskader voor de Hoofdstraat
Om de ruimtelijke kwaliteit van de Hoofdstraat te behouden, is het Ruimtelijk kwaliteitsplan Hoofdstraat Beetsterzwaag opgesteld. Het ruimtelijk kwaliteitsplan dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan vormt hiermee aanvullend welstandsbeleid voor het deel van het plangebied langs de Hoofdstraat. Op deze wijze wordt een goede ruimtelijke kwaliteit voor het gebied geborgd. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota en stelt aanvullende welstandscriteria waaraan de bouwaanvragen zullen worden getoetst.
De geldende gebiedscriteria en uitgangspunten van deze plannen zijn, waar nodig en mogelijk, voorzien van een passende regeling in het bestemmingsplan (Waarde - Ruimtelijk waardevol gebied).

3.1 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 gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels over het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

3.2 De plannen hebben voldoende maatschappelijk draagvlak
Voorafgaand aan de totstandkoming van het bestemmingsplan en het ruimtelijk kwaliteitsplan heeft een zorgvuldig participatietraject plaatsgevonden.
Het voorontwerpbestemmingsplan “Beetsterzwaag Kom” heeft samen met het Ruimtelijk kwaliteitsplan Hoofdstraat Beetsterzwaag vanaf 4 juni 2020, gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn 2 inspraakreacties ontvangen, waarvan één deels betrekking had op het ruimtelijk kwaliteitsplan. De inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De reactie op het ruimtelijk kwaliteitsplan heeft geleid tot het aanpassen van de afbeelding op pagina 29 (aanwijzing rijksmonument pand Hoofdstraat 2, 4 en 6).

In het kader van het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn een zestal overlegreacties op het bestemmingsplan ontvangen. De betreffende reacties op de opmerkingen van die instanties, zijn opgenomen in paragraaf 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingekomen die zorgvuldig zijn afgewogen en deels gegrond zijn verklaard.
Voor het overige zijn tijdens de bestemmingsplanprocedure geen reacties kenbaar gemaakt die aanwijzingen geven dat er weerstand is tegen het bestemmingsplan en/of het ruimtelijk kwaliteitsplan.

4.1 Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro
Op grond van het genoemde artikel 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 verzekerd is kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.
De vaststelling van een exploitatieplan is bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. De grondexploitatieregeling uit de Wro en het Bro is niet van toepassing, omdat het in dit bestemmingsplan niet gaat om de realisatie van 'bouwplannen'. Het bestemmingsplan geeft alleen een nieuwe juridische regeling voor bestaand bebouwd gebied. Hierbij is op te merken dat de ontwikkelplannen die onderdeel uitmaken van het plangebied, zoals het Van Lyndenpark en de Vlaslaan, in uitvoering zijn. Bij het opstellen van die bestemmingsplannen hiervoor in het verleden is destijds voorzien in een regeling voor het kostenverhaal.

Wij stellen uw raad daarom voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

3.1 Uw besluit betreffende het vastgestelde bestemmingsplan dient vanwege het feit dat het gewijzigd is vastgesteld niet eerder dan zes weken na de vaststelling op de gebruikelijke wijze bekend te worden gemaakt.
Er zijn in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerp aangebracht. Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro dienen Gedeputeerde Staten van Fryslân op de hoogte te worden gebracht van deze wijzigingen voor het eventueel afgeven van een reactieve aanwijzing.
Nadat Gedeputeerde Staten hierover hebben beslist, kunnen het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt in/via de (digitale) Staatscourant, het huis-aan-huisblad SA! en op de gemeentelijke website.
Daarnaast zal het bestemmingsplan via de verplichte landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar zijn.

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kunnen belanghebbenden na de bekendmaking gedurende de termijn van de ter inzage legging (zes weken) beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit dienen belanghebbenden te zijn:

- die tijdig, op grond van artikel 3.8 lid 1 onder d van de Wro, zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend;
- die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat geweest te zijn;
- die bedenkingen hebben tegen de wijzigingen, welke bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

Tevens kan gedurende deze termijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State om een voorlopige voorziening worden verzocht. Indien geen beroep wordt ingesteld treedt het plan daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

Middelen

Voor het actualiseren van bestemmingsplannen is voorzien in een afzonderlijk budget.

SDG’s

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt voor de komende 10 jaar een actuele planologisch-juridische regeling vastgelegd voor het kunnen bouwen en gebruiken van gronden in het dorp Beetsterzwaag. Enerzijds ter behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving en anderzijds ter bevordering van diezelfde kwaliteit. Binnen die kaders kunnen ook de ontwikkelingen vanuit de duurzaamheid hun beslag krijgen.

Evaluatie

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Beetsterzwaag Kom" (0086119141);
2. Ruimtelijk kwaliteitsplan Hoofdstraat Beetsterzwaag (0086167705);
3. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Beetsterzwaag Kom" (0086167601).

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden
Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris, De burgemeester,

Marjan van der Weij Ellen van Selm

Team	:	Samen Werken
Behandelend ambtenaar	:	Douwe de Vries
Telefoonnummer	:	(058) 256 4049
Emailadres	:	douwe.devries@rho.nl

gemeente Opsterland

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	:	5 juli 2021
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan "Beetsterzwaag Kom” en “Ruimtelijk kwaliteitsplan Hoofdstraat Beetsterzwaag”

De raad van de Gemeente Opsterland,

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan "Beetsterzwaag Kom" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 12 november 2020 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

tegen het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingebracht;

uit de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Beetsterzwaag Kom” blijkt dat de zienswijzen ontvankelijk en (deels) gegrond zijn;

het “Ruimtelijk kwaliteitsplan Hoofdstraat Beetsterzwaag” overeenkomstig de Algemene inspraakverordening Opsterland (2006) met ingang van donderdag 4 juni 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

er één inspraakreacties op het ruimtelijk kwaliteitsplan is ingekomen die heeft geleid tot het herstel van een omissie op de afbeelding van pagina 29 betreffende de aanwijzing van het rijksmonument pand Hoofdstraat 2, 4 en 6;

voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en de Algemene inspraakverordening Opsterland (2006;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.25 mei 2021,

besluit:

1. de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Beetsterzwaag Kom" vast te stellen;
2. het Ruimtelijk kwaliteitsplan Hoofdstraat Beetsterzwaag als onderdeel van het bestemmingsplan "Beetsterzwaag Kom" vast te stellen en als aanvulling op de vigerende welstandsnota;
3. het bestemmingsplan "Beetsterzwaag Kom" (bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0086.02BPKom-0301) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijlagen bij het raadsbesluit;
4. voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 5 juli 2021.

De griffier, De voorzitter,

Thomas Oosterhaven Ellen van Selm

BIJLAGE 1 BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT: AANPASSINGEN REGELS

REGELS

Artikel 5 Gemengd

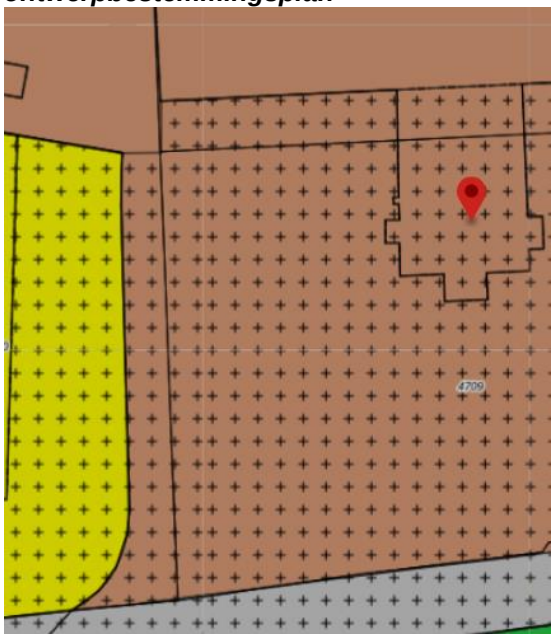
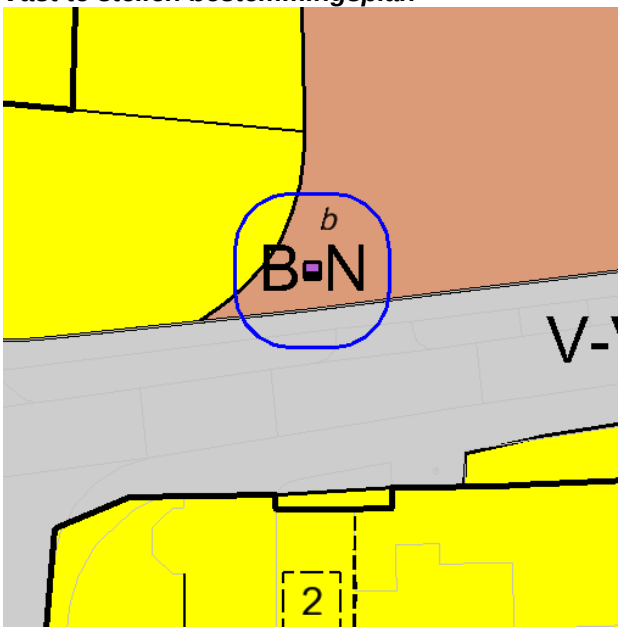
- *Aan lid 5.6 wordt een nieuw sublid a toegevoegd met de volgende tekst:*

  a. het gebruik van hoofdgebouwen voor woningen over een diepte van meer dan 15,00 m voor woningen, tenzij het bestaande gebruik daarvan afwijkt, in welk geval het bestaande gebruik van toepassing is;

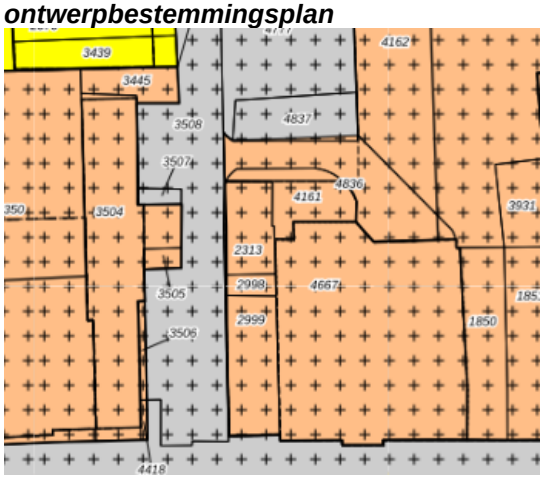
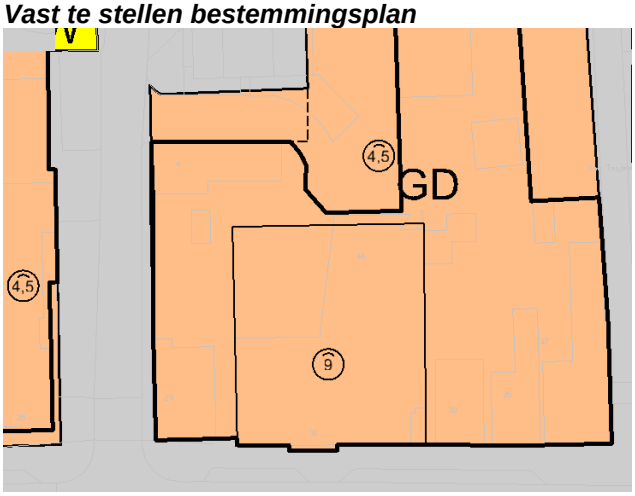
- *De oorspronkelijke subleden 5.6.a t/m 5.6.d worden vernummerd tot respectievelijk de subleden 5.6.b t/m 5.6.e.*

BIJLAGE 2 BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT: AANPASSING VERBEELDING

Toevoegen bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' ter plaatse van het gasdrukmeet- en regelstation op perceel Hoofdstraat 3, alsmede het toevoegen van de veiligheidszone met de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' (ingevolge zienswijze 1).

ontwerpbestemmingsplan	***Vast te stellen bestemmingsplan***
	

Aanpassen toegestane maximale goothoogtes op perceel kadastraal bekend gemeente Beetsterzwaag sectie B nummer 4667 (ingevolge zienswijze 2)
Wijzigen percelen kadastraal bekend gemeente Beetsterzwaag sectie B nummers 3505 en 3504 (deels) naar de bestemming 'Verkeer - Verblijf' (ambtshalve aanpassing)
Wijzigen percelen kadastraal bekend gemeente Beetsterzwaag sectie B nummer 3445 naar de bestemming 'Wonen' (ambtshalve aanpassing)

ontwerpbestemmingsplan	***Vast te stellen bestemmingsplan***
	

Aanpassen bouwvlak bij de tennisvereniging aan de Hoofdstraat 93 conform de voorheen geldende regeling (ambtshalve wijziging)

ontwerpbestemmingsplan	***Vast te stellen bestemmingsplan***
