

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Doelman, Steven

Kenmerk

Z.23.419769 / D.25.1930063

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Tweede Sluisweg 35 Oudehorne

Voorgesteld besluit

1. het bestemmingsplan 'Tweede Sluisweg 35 Oudehorne', vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.PNTwSweg35Oh-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. als ondergrond behorende bij dit bestemmingsplan vast te stellen de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), zoals bestaand en kenbaar uit het elektronische bestand o_NL.IMRO.0074.PNTwSweg35Oh-VG01.dxf;
3. de ingekomen zienswijze over te nemen;
4. bij vaststelling in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de wijzigingen aan te brengen zoals aangegeven in bijgaande staat van wijzigingen **(bijlage 4)**.

Inleiding

Een aanpassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is nodig voor de herbestemming van het perceel Tweede Sluisweg 35 in Oudehorne. Hier was voorheen een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft de activiteiten gestaakt en de gronden zijn verkocht. De nieuwe eigenaren willen een groot deel van de voormalige agrarische opstallen slopen en ook een groot deel van de erfverharding verwijderen. De voormalige bedrijfswoning wordt een reguliere woning. De nieuwe eigenaren willen ter financiering daarvan gebruik maken van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. In ruil voor de sloop van ten minste 1.000m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, mag er op het bedrijfsperceel één extra woning worden gebouwd. Met het oog hierop is het bestemmingsplan 'Tweede Sluisweg 35 Oudehorne' opgesteld.

Beoogd effect

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan de sloop van minimaal 1.000m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het verwijderen van een groot deel van de verharding. In ruil daarvoor wordt er één nieuwe woning op het perceel gebouwd. De geldende bestemming 'Agrarisch gebied 1' met de aanduiding 'bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' (dat deel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege) wordt daarbij vervangen door deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Agrarisch'.

Argumenten

1.1 De procedure voor het bestemmingsplan is doorlopen

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat op het voorbereiden van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Een ontwerp-bestemmingsplan heeft daarom, met ingang van 29 december 2023, gedurende zes weken ter visie gelegen in het gemeentehuis. Een digitale versie kon worden ingezien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is bekend gemaakt in het Gemeenteblad en de Heerenveense Courant op 28 december 2023. Daarbij is ook vermeld dat een ieder een zienswijze kon indienen op dit ontwerp-besluit.

1.2 De raad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast.

1.3 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

Dit bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische basis voor het hergebruik van de gronden na de beëindiging van het niet-grondgebonden agrarisch bedrijf op het perceel Tweede Sluisweg 35 in Oudehorne en voor de bouw van één extra woning op het voormalige bedrijfsperceel.

Aan de voorste helft van het bedrijfsperceel wordt een bestemming 'Wonen' toegekend waarbij een extra woning mag worden gebouwd. In ruil daarvoor wordt minimaal 1.000m² overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt. Aan de achterste helft wordt de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Circa 350m² van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing blijft gehandhaafd. Dit is passend binnen een goede ruimtelijke ordening. Door de beëindiging van een in potentie milieuhinderlijk bedrijf en de daarmee gepaarde gaande sloop van 1.000m² aan overtollige bedrijfsbebouwing ontstaat zelfs een duidelijke verbetering van de situatie. Het bestemmingsplan voorziet verder in een landschappelijke inpassing van het voormalige agrarische bedrijfsperceel. Uit onderzoek is verder gebleken dat de omgevingsfactoren zich niet in overwegende mate hiertegen verzetten.

*2.1 als ondergrond behorende bij dit bestemmingsplan vast te stellen de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), zoals bestaand en kenbaar uit het elektronische bestand o_
NL.IMRO.0074.PNTwSweg35Oh-VG01.dxf;*

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan moet de digitale ondergrond worden vastgelegd zoals deze er uit ziet ten tijde van de vaststelling van het plan. Deze ondergrond maakt geen deel uit van het plan, maar is wel nodig om de te kunnen bepalen waar het omgevingsplan geldt.

3.1 De ingekomen zienswijze over te nemen

Naar aanleiding van de bekendmaking dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd en dat een ieder een zienswijze daarop kon indienen, heeft de gemeente twee zienswijzen ontvangen. Eén daarvan is later weer ingetrokken. De inhoud van de overgebleven zienswijze, ingediend door Gedeputeerde Staten (GS), geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. In deze zienswijze hebben GS aangegeven dat als voorwaarde geldt dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het voormalig agrarische perceel aanzienlijk moet verbeteren. Hier is sprake is van een goede aanzet om de kwaliteit te verbeteren, maar GS vinden dat nog niet voldoende. Bovendien moet de sloop en de landschappelijke inpassing in de regels worden geborgd.

Hieraan is tegemoet gekomen door nog meer voormalige agrarische bebouwing te slopen en slechts een deel van de gronden voor 'Wonen' te bestemmen. Op het resterende deel blijft de bestemming 'Agrarisch' van toepassing. Ook worden de sloop en de landschappelijke inpassing geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Er is een separate **bijlage 4** aan dit voorstel toegevoegd met daarin de beantwoording van de zienswijze.

4.1 Bij vaststelling in het bestemmingsplan de wijziging aan te brengen zoals aangegeven in bijgaande staat van wijzigingen

Het is wenselijk om bij de vaststelling van het bestemmingsplan, ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan een aantal wijzigingen aan brengen. Deels gaat het hier om juridisch-technische aanpassingen en deels gaat het om aanpassingen die voortvloeien uit het overleg tussen gemeente, de provincie en initiatiefnemer, dit naar aanleiding van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Fryslân. Bij dit laatste gaat het hoofdzakelijk om het verkleinen van het bestemmingsvlak Wonen, het toevoegen van een bestemmingsvlak 'Agrarisch' en het toevoegen van enkele bouwvlakken. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in **bijlage 5**.

Risico's of kanttekeningen

Omdat het ontwerp-bestemmingsplan nog voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, is op deze procedure nog de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Daarom wordt in dit voorstel nog gesproken over de vaststelling van een bestemmingsplan en is nog beoordeeld of het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt, gaat het deel uitmaken van het (tijdelijke) omgevingsplan van rechtswege.

Communicatie en participatie

Als u conform dit voorstel besluit, wordt de vaststelling van dit wijzigingsbesluit bekendgemaakt in de Heerenveense Courant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Tegen de vaststelling van dit wijziging kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden geen zienswijze op het ontwerp-besluit te hebben ingediend.

Financiën

Aanvrager draagt zelf zorg voor opstelling van het bestemmingsplan. Daarnaast worden er legeskosten in rekening gebracht. De kosten van de ambtelijke begeleiding en publicatie zijn in deze legeskosten verwerkt. De uren voor begeleiding van het proces zijn opgenomen in de going concern uren, dit betekent dat er qua capaciteit rekening is gehouden met verzoeken zoals deze

Bijlagen

bijlage 1: ontwerp-bestemmingsplan

bijlage 2: Principe-verzoek

bijlage 3: ingekomen zienswijze

bijlage 4: reactienota

bijlage 5: staat van wijzigingen