

Besluit van het college

Opsteller

Kroondijk, Froukje

Portefeuillehouder

Jaap van Veen

Vergadering van

College d.d. 21 mei 2024

Kenmerk

Z.23.418024 / D.24.1780696

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Wijzigingsplan Kerkelaan 3 Katlijk

Besluit

Akkoord (Ongewijzigd besloten)

1. Het wijzigingsplan vast te stellen.

Onderwerp

Wijzigingsplan Kerkelaan 3 Katlijk

Definitief besluit**Inleiding**

In 2006 en 2007 heeft een onderhandelingstraject met initiatiefnemer over bedrijfsverplaatsing uit de kom van Katlijk in 2008 geleid tot de volgende afspraken:

- bedrijfsverplaatsing naar de locatie Schoterlandseweg 2A;
- herontwikkeling (woningbouw) van de bestaande locatie Kerkelaan 3

Het bestemmingsplan om de verplaatsing naar de locatie Schoterlandseweg 2A mogelijk is te maken is op 1 februari 2010 vastgesteld. Eind oktober 2015 is het bedrijfspand aan de Schoterlandseweg 2a in gebruik genomen door initiatiefnemer. Het bedrijfspand is gerealiseerd. De nieuw te bouwen bedrijfswoning en werktuigenberging zijn tot op heden niet gerealiseerd. In het bestemmingsplan Katlijk 2011 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op de locatie Kerkelaan 3 de bouw van maximaal 2 woningen mogelijk maakt. Op het perceel aan de Kerkelaan 3 staat een verouderde (leegstaande) bedrijfswoning met daaraan vast een "werkplaats" en tevens staan er twee gebouwen ten behoeve van het mechanisatiebedrijf die tot voor kort werden gebruikt voor de opslag van landbouwmachines. Door initiatiefnemer is een melding gedaan van beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Kerkelaan 3. Dit is gecontroleerd door onze toezichthouder op 16 oktober 2023. De activiteiten van het mechanisatiebedrijf zijn volledig verplaatst naar de Schoterlandseweg 2a in Katlijk.

Na het doorlopen van de wijzigingsprocedure zal er een nieuwe woning gebouwd worden. Op de langere

termijn zal de tweede woning aan de rechterkant op het perceel gerealiseerd worden.

Op 19 december 2023 (bijlage 1) besloot u het ontwerp wijzigingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Functiewijziging van het perceel Kerkelaan 3 te Katlijk. In dit wijzigingsplan Kerkelaan 3 te Katlijk wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar 'Wonen' ten behoeve van de bouw van maximaal 2 woningen. Door het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' is het ook in de toekomst niet meer mogelijk dat er op dit perceel bedrijfsmatige activiteiten worden ontplooid.

Argumenten

1. Het wijzigingsplan vast te stellen.

Het perceel Kerkelaan 3 te Katlijk maakt deel uit van het bestemmingsplan "Katlijk 2011" en is door dit bestemmingsplan bestemd voor 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bestemming 'Bedrijf' kan wijzigen naar 'Wonen'.



Figuur 1: uitsnede bestemmingsplan Katlijk 2011

Op grond van artikel 3.7 van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Katlijk 2011" kunnen burgemeester en wethouders dit bestemmingsplan wijzigen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, in die zin dat:

b) de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van de bouw van 2 woningen op het perceel aan de Kerkelaan 3 met dien verstande dat:

1. de rooilijn dient aan te sluiten bij de rooilijn van de aangrenzende woningen;
2. de voorgevel rooilijn niet minder dan 6,00 m en niet meer dan 8,00 m gerekend vanaf de stoeptrand liggen;
3. de voorgevel rooilijn parallel dient te lopen met de Kerkelaan;
4. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 3,00 m;
5. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
6. de woningen afgedekt dienen te zijn met een kap;
7. de dakhelling niet minder mag bedragen dan 30° en niet meer dan 60°, met dien verstande dat lessenaarsdaken niet zijn toegestaan;
8. de hoofdrichting van de woningen en de nokrichting van de kap dienen haaks op de Kerkelaan te zijn;
9. bijgebouwen dienen ten miste 6,00 m achter de voorgevel rooilijn te worden gebouwd, met uitzondering van erkers tot 1,50 m breed;
10. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 m.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Door een onafhankelijk, extern adviesbureau zijn een tweetal onderzoeken uitgevoerd naar het aspect bodem:

- verkennend bodemonderzoek Kerkelaan 3 Katlijk, (Bodemvisie Milieu en Veiligheid BV, kenmerk: 220254, d.d. 9 juni 2022);
- verkennend bodemonderzoek (bedrijfslocatie) Kerkelaan 3 Katlijk (Bodemvisie Milieu en Veiligheid BV, kenmerk: 230297, d.d. 19 juli 2023).

Op grond van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat er geen sprake danwel vermoeden bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van het beoogde plangebied en dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingswijziging.

Door initiatiefnemer is een melding gedaan van beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Kerkelaan 3. Dit is gecontroleerd door onze toezichthouder en bevestigd.

Op 19 december 2023 (bijlage 1) besloot u het ontwerp wijzigingsplan Kerkelaan 3 te Katlijk ter inzage te leggen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Risico's

Er is geen sprake van onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Kanttekeningen

Communicatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Het wijzigingsplan	Iedereen	Openbare besluitenlijst	Communicatie	Na besluit college

ligt na vaststelling 6 weken ter inzage voor beroep	Iedereen	Gemeenteblad, Heerenveense Courant, website	Vakafdeling	Na besluit college
---	----------	---	-------------	--------------------

Financiën

Aanvrager heeft zelf zorg gedragen voor de opstelling van het wijzigingsplan. 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.

Afstemming met andere afdelingen

Er heeft afstemming plaatsgevonden met verschillende adviseurs op het gebied van o.a. geluid, externe veiligheid en bodem

Afstemming met Griffie

Bijlagen

1. Collegebesluit 19 december 2023;
2. Wijzigingsplan