



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 17 december 2014
Commissievergadering	: 3 december 2014
Agendapunt	: 9
Nummer	: 2014/140
Datum voorstel	: 11 november 2014
Onderwerp	: Bestemmingsplan Langweer (Actualisatie)
Behandeld door	: G.C.J. Zaal
Telefoon en email	: 9109/ g.zaal@defriesemeren.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 17250

Voorstel:

1. De Nota zienswijzen en ambtshalve wijziging ontwerpbestemmingsplan Langweer (Actualisatie) vaststellen ;
2. de zienswijzen behandelen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijziging ontwerpbestemmingsplan Langweer (Actualisatie);
3. het bestemmingsplan Langweer (Actualisatie) met planidentificatienummer NL.IMRO.1921.BPLWR14LANGWEER-VA01 gewijzigd vaststellen met een verwijzing naar de integraal van het raadsbesluit deel uitmakende en daaraan toegevoegde Nota zienswijzen met inbegrip van de daarin opgenomen ambtshalve wijziging;
4. geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Met ingang van 27 juni 2014 heeft gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan Langweer (Actualisatie) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor iedereen ter inzage gelegen.

Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend; in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijziging is aangegeven dat er naar onze mening aanleiding is om de zienswijzen deels wel en deels niet over te nemen. Voor één locatie aan de Osingaleane (nr. 32) dient het bouwvlak verbeterd op de verbeelding te worden aangegeven bij wijze van ambtshalve wijziging.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan is ter actualisatie van de verouderde bestemmingsplannen en vervangt de 'Beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied'.

Het ontwerpbestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Wel bevat het plan enkele afwijkings- en wijzigingsregels waardoor bepaalde ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

Het plangebied heeft betrekking op het grootste gedeelte van de bebouwde kom van Langweer, waaronder het centrumgebied, de daaromheen liggende woongebieden en bedrijventerreinen en het recreatiegebied Leyenspolder. De uitbreidingslocatie aan de Lege Buorren in het zuidelijk deel van Langweer is hier niet in meegenomen, hier geldt nog een actueel bestemmingsplan voor. Verder zijn of worden in het gebied van het voormalige transportbedrijf in het zuiden van het dorp en in het Stevenshoekgebied (inclusief het gebied van de voormalige kleuterschool en de locatie van voormalig Hotel De Wielen) in het noorden van het dorp nieuwe bestemmingsplannen opgesteld voor de herontwikkeling van deze gebieden.

Daarom zijn ook deze delen van het dorp niet meegenomen in het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de gevoerde overleg- en inspraakprocedure betreffende het voorontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen verbeterd en aangepast.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit het budget bestemmingsplannen.

Communicatie

De procedure wordt via de wettelijke kanalen gecommuniceerd. Belanghebbenden worden hierover geïnformeerd.

Vervolg en evaluatie

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

- Raadsbesluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Langweer (Actualisatie).
- Het collegebesluit van 14 oktober 2014 n.a.v. het voorstel aan de raad tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Langweer (Actualisatie).
- Het ontwerpbestemmingsplan Langweer (Actualisatie) bestaande uit toelichting, regels en verbeelding.
- De drie ingediende zienswijzen.
- Nota zienswijzen en ambtshalve wijziging behorende bij het raadsvoorstel-/besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van De Friese Meren,


de secretaris,
L. Maarleveld


de burgemeester,
A. Aalberts



DE FRIESE MEREN

Raadsbesluit

Vergadering : 17 december 2014
Onderwerp : Bestemmingsplan Langweer (Actualisatie)
Agendapunt : 9
Nummer: : 2014/140

De raad van De Friese Meren

besluit:

1. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijziging ontwerpbestemmingsplan Langweer (Actualisatie) vast te stellen;
2. de zienswijzen te behandelen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijziging ontwerpbestemmingsplan Langweer (Actualisatie);
3. het bestemmingsplan Langweer (Actualisatie) met planidentificatienummer NL.IMRO.1921.BPLWR14LANGWEER-VA01 gewijzigd vast te stellen met een verwijzing naar de integraal van het raadsbesluit deel uitmakende en daaraan toegevoegde Nota zienswijzen met inbegrip van de daarin opgenomen ambtshalve wijziging;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Friese Meren in zijn openbare vergadering van 17 december 2014.

de griffier,

H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,

A. Aalberts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Langweer (Actualisatie).

Inleiding.

In het kader van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan Langweer (Actualisatie) is deze Nota opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 27 juni 2014 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend.

Voor de volledige inhoud ervan wordt verwezen naar de zienswijzen zelf die aan deze nota zijn gehecht.

Na een beknopte weergave van de zienswijzen zullen wij ons standpunt daarover weergeven. We zullen daarbij telkens aangeven of de zienswijze geheel of gedeeltelijk of niet wordt overgenomen.

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Tenslotte is een ambtshalve wijziging aan de orde.

Zienswijzen.

1 Administratiekantoor Brinksma, de heer J. Brinksma, Bredek 9, 8525 EP Langweer.

Inhoud zienswijze.

Doordat de bestemming gewijzigd gaat worden van een zware bedrijfsbestemming naar woonhuis met kantoor aan huis, betekent dit een aanzienlijke teruggang in bestemming. Zowel financieel als wat betreft de mogelijkheid van toekomstige bedrijfsuitbreiding.

Bij de plaatsing van zonnepanelen is vanwege de Milieu investeringsaftrek een bedrijfsbestemming nodig om in aanmerking te komen voor een extra aftrekpost.

Er is geen dringende noodzaak voor een inperking van de bestemming van het perceel. In de toekomst zal hij bij eventuele verkoop flink schade ondervinden omdat allerlei fiscale mogelijkheden niet meer kunnen worden benut en de gebruiksmogelijkheden nu uitgebreider zijn. Bij het doorzetten van de wijziging van de bedrijfsbestemming wordt een beroep op planschade gedaan.

Reactie burgemeester en wethouders.

Volgens het 'oude' bestemmingsplan Langweer, vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Doniawerstal op 18 augustus 1975 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 20 april 1976 heeft het perceel Bredek 9 de bestemming Bedrijven. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen met de daarbij behorende woningen, bijgebouwen en terreinen.

In het ontwerpbestemmingsplan Langweer (Actualisatie) is aan het perceel de bestemming Wonen -1 toegekend met de bouwaanduiding 'karakteristiek' (nummer 9) en de functieaanduiding kantoor (nummer 9a).

De voor Wonen 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan huis-verbonden-beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten; ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan.

Deze ontwerpbestemmingsregeling sluit aan op de bestaande situatie.

Niettemin hebben wij er gelet op de inhoud van de zienswijze en de bepalingen van het 'oude' bestemmingsplan geen bezwaar tegen om aan het perceel de bestemming Bedrijf toe te kennen waarbij 'lichte' bedrijven worden toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2, zoals vermeld in de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering (bedrijvigheid die naar de aard en invloed op de omgeving geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen tot gevolg heeft, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven).

De (bedrijfs-)woning krijgt in verband hiermee de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Met inachtneming van het vorenstaande stellen we voor om de zienswijze in de hiervoor bedoelde zin over te nemen.

2 Kunstvertoon educatie, de heer P.J. van der Werf en mevrouw G. van der Werf-van der Hoek, Buorren 52, 8525 EE Langweer.

Inhoud zienswijze.

In de zienswijze worden vier punten aangehaald waarbij er vanuit wordt gegaan dat het om vergissingen gaat:

1. de recreatieve bestemming van Buorren 48/50; vermoed wordt dat de recreatieve bestemming voor beide percelen niet goed verwerkt is; op het lijstje op pag. 6 staan deze woningen niet vermeld als recreatieve bestemming;
2. instandhouding van een doorlopende groenbestemming achter het perceel Buorren 54 is zeer wenselijk;
3. het niet op pag. 9 en op pag. 12 noemen van de laanbeplanting achter Buorren 42-54;
4. geïnformeerd wordt naar de bestemming van het voormalige installatiebedrijf op het perceel Buorren 54.

Reactie burgemeester en wethouders.

1. Aan de percelen Buorren 48 en 50 is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen – 1' toegekend met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – recreatieve bewoning'. Deze gronden zijn bestemd voor woonhuizen in combinatie met ruimte voor recreatieve bewoning. Deze bestemming is in het ontwerpbestemmingsplan naar onze mening juist weergegeven. Het bedoelde lijstje op pagina 6 betreft enkele woningen die onder voorwaarden voorlopig als tweede woning mogen worden gebruikt; de percelen Buorren 48 en 50 horen niet op deze lijst thuis omdat wonen en recreatief gebruik hier als zodanig bestemd zijn.
2. Volgens het bestemmingsplan Langweer Centrum (1987) hebben de in de zienswijze bedoelde percelen de bestemming 'Bebossing', bestemd voor afschermdende bebossing, struikgewas, daarmee gelijk te stellen beplanting met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. De betreffende percelen zijn indertijd aan de heer H.P. Potijk te Langweer verkocht voor het vergroten van het erf, zonder beperkende voorwaarden met betrekking tot de instandhouding van het doorlopende groengebied aan de Hendrik Dykstraleane. De verkoopbesluiten uit 1991 en 1998 liggen bij de stukken ter inzage. Gelet daarop achten wij het toekennen van bijv. een groen- of bosbestemming voor de in de zienswijze bedoelde percelen A en B achter het perceel Buorren 54 niet een voor de hand liggende optie. Aan de zienswijze kan op dit onderdeel derhalve niet tegemoet worden gekomen.
3. In de plantoelichting willen we de bestaande laanbeplanting aan Hendrik Dykstraleane noemen, welke in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Groen met de aanduiding bos heeft gekregen. De onder 2 bedoelde grond valt daar derhalve niet onder.
4. Aan het perceel Buorren 54 is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen 1, artikel 27, met specifieke bouwaanduiding-grotere oppervlakte bijgebouwen, toegekend. Een woonhuis met een aan-huis-verbonden-beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn binnen de bestemming toegestaan. Met inachtneming van het vorenstaande stellen we voor om de zienswijze niet over te nemen. Ten aanzien van punt 3 wordt de plantoelichting aangevuld voor het bedoelde perceel.

3. de heer G. Kampen, Bredyk 3, 8525 EP Langweer

Inhoud zienswijze.

De brief bevat zes zienswijzen:

Zienswijze 1.

Deze betreft de 'oude' obs 't Swannestee aan de Bredyk 1 te Langweer. Er is destijds een buitenberging van 3 x 3 meter geplaatst dat nagenoeg op de erfgrans met het perceel Bredyk 3 staat. Bij sloop van deze buitenberging na de verhuizing neemt de overlast af en wordt de sociale controle op het leegkomende gebouw vergroot. De buitenberging staat binnen het nieuwe bouwvlak en kan daarmee een gootlijn van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter verkrijgen.

Bij de bestemming zou onderscheid gemaakt moeten worden tussen hoofd- en bijgebouwen. Omdat besloten is tot verkoop van het schoolgebouw en niet bekend is wat er in komt, is het wenselijk om deze locatie buiten het nieuwe bestemmingsplan te laten en daarvoor later een afzonderlijke procedure te volgen nu vaststaat dat het gebouw verkocht gaat worden.

Als oplossingsrichtingen stelt hij voor:

- a. het perceel van de basisschool buiten het nieuwe bestemmingsplan te laten of
- b. in het nieuwe bestemmingsplan het bouwvlak leggen op het oorspronkelijke hoofdgebouw zonder de vier aanbouwen en twee bijgebouwen of
- c. alle stenen bebouwing brengen binnen het bouwvlak met daarbij meerdere hoogtescheidingslijnen. Het hokje aan de westzijde, pal naast zijn perceel wordt hiermee niet gelegaliseerd en kan hopelijk spoedig worden verwijderd.

Zienswijze 2.

Artikel 10.4 Afwijken van de bouwregels, waarbij er buiten het bouwvlak kan worden gebouwd, is niet voldoende geconcretiseerd c.q. begrensd; er is niet aangegeven hoeveel er buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. De bepaling is geheel overbodig, het oude schoolgebouw heeft al een redelijk grote oppervlakte aan bebouwing.

Zienswijze 3.

Op grond van artikel 35 Algemene wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen ten behoeve van functies zoals die genoemd zijn onder lid a van genoemd artikel. Het is correcter dat de gemeente eerst de planologische kaders stelt en dan het gebouw in de verkoop brengt. Betrokkene ziet graag dat artikel 35 niet wordt toegepast op de basisschool aan de Bredyk 1. Zienswijze 4.

In de Toelichting staat onder 5.2 dat de bestemming Agrarisch – Cultuurgrond gelegd is op een open stuk grond aan de Langwarder Wielen achter enkele woningen aan de Weversstreek en dat het terrein geheel in gebruik is als weiland. Door meerdere recente eigendomsoverdrachten is bedoeld perceel opgesplitst en in gebruik als tuinen bij enkele woningen. Mogelijk kan deze aanpassing meegenomen worden.

Zienswijze 5.

Gaarne de gemeentenaam Skarsterlân onderaan op blz. 43 van de Toelichting wijzigen in De Fryske Marren.

Zienswijze 6.

Gaarne het perceel Buorren 22 genoemd in punt 7.1 van de Toelichting bij het derde aandachtsstreepje van onderen wijzigen in Buorren 33.

Het maken van een afspraak voor een bezoek ter plaatse behoort tot de mogelijkheden.

Reactie burgemeester en wethouders.

Zienswijze 1: Volgens het ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel de bestemming Maatschappelijk (artikel 10) toegekend. Deze bestemming heeft in algemene zin betrekking op de maatschappelijke voorzieningen die buiten het centrumgebied liggen, zoals de kerk met pastorie, de locatie van de brandweer en de basisschool.

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd zoals dat op de verbeelding is aangegeven, de maximale toegestane hoogte van de gebouwen is in de bouwvlakken aangeduid. De in de zienswijze bedoelde buitenberging, waarvoor in 1984 vergunning is verleend, is in het bouwvlak meegenomen.

Inmiddels hebben wij met betrokkene afspraken gemaakt over de sloop van deze berging zodra de school leegkomt. Wij hebben er gelet daarop geen bezwaren tegen om het bouwvlak in zoverre terug te leggen.

Verder hebben wij er geen bezwaren tegen om op de verbeelding binnen de bestemming Maatschappelijk voor het schoolgebouw scheidingslijnen aan te brengen waarbij het oorspronkelijke hoofdgebouw een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter behoudt en de goot- en nokhoogte aan de aanbouwen worden gerelateerd aan de bestaande goot- en nokhoogte waarin de indiener van de zienswijze op doelt. De in de zienswijze voorgestelde oplossing c. heeft onze voorkeur. Ten aanzien van de verbeelding wordt derhalve voorgesteld om binnen de bestemming Maatschappelijk voor het schoolgebouw scheidingslijnen aan te geven om onderscheid te maken tussen de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouwen en de aanbouwen. Er is in deze situatie niet voor gekozen om het perceel buiten het plangebied van het bestemmingsplan te laten.

Het schoolgebouw staat momenteel in de verkoop waarbij de huidige bestemming volgens het oude bestemmingsplan (Bijzondere doeleinden klasse II) en de in voorbereiding zijnde bestemming (Maatschappelijk) worden genoemd. Daarbij is tevens aangegeven dat de gemeente bereid is planologische medewerking te verlenen aan een passende functie/bestemming voor de school. Een invulling van het perceel na leegkomst van de school is nog niet bekend, het nieuwe bestemmingsplan biedt wel een afdoende ruimtelijk kader om invulling te geven aan een passende functie in het gebied. De in het ontwerpbestemmingsplan voor Maatschappelijk (artikel 10) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, waaronder scholen, artspraktijken, consultatiebureaus, sportscholen, ateliers, en dergelijke. Daarnaast kent het ontwerpbestemmingsplan in artikel 35 algemene wijzigingsregels in die zin dat bestemmingen, onder voorwaarden, gewijzigd kunnen worden in een bedrijfs-, sport of maatschappelijke of woonfunctie. Hiermee kan, door middel van een binnenplanse wijzigingsprocedure, verdere invulling worden gegeven aan een in het gebied passende bestemming. Ten aanzien van zienswijze 1 is ons voorstel om de zienswijze over te nemen wat betreft de in de zienswijze omschreven oplossingsrichting c.

Zienswijze 2 : Om mogelijke uitbreiding van de gebouwen met de bestemming Maatschappelijk mogelijk te maken, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 10.4 om onder voorwaarden en met omgevingsvergunning gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen.

Hierbij mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Aangenomen wordt dat het toegestaan is om binnen een bestemming een dergelijke afwijkingsregeling voor een ondergeschikte uitbreiding op te nemen. De afwijking mag volgens de jurisprudentie niet zo ver gaan dat feitelijk sprake zal zijn van een ingrijpende bestemmingsaanpassing. Dat is ook niet de insteek.

Wij zijn van mening dat de bedoelde afwijkingsregel voldoende waarborgen biedt voor een goede afweging per situatie, we stellen voor om de zienswijze op dit onderdeel niet over te nemen.

Zienswijze 3: Het schoolgebouw staat momenteel in de verkoop, we willen het schoolgebouw via een plaatselijke makelaar verkopen. Het schoolgebouw en het terrein er om heen hebben volgens het oude bestemmingsplan de bestemming Bijzondere doeleinden klasse II. Volgens het ontwerpbestemmingsplan is aan deze locatie de bestemming Maatschappelijk (artikel 10) toegekend, waarbij in artikel 35 Algemene wijzigingsregels zijn opgenomen.

In onze reactie op de eerste zienswijze van deze indiener zijn wij hierop nader ingegaan.

In het kader van de verkoop hebben we ons bereid verklaard om de bestemming aan te passen / te wijzigen, zolang het passend is voor deze locatie, die rondom begrensd wordt door woningen. Qua bestemming kan bijv. gedacht worden aan wonen dan wel wonen met praktijk aan huis. Het nieuwe bestemmingsplan biedt hiervoor in eerste instantie het ruimtelijke kader. Een en ander betekent dat nog nadere advisering / besluitvorming over de toekomst van dit pand dient plaats te vinden. Daarbij vindt dan overleg plaats met particuliere partijen en /of een plan binnen het nieuwe bestemmingsplan wordt uitgevoerd. Aan de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid

is een zienswijzenprocedure gekoppeld waarbij belanghebbenden mondeling of schriftelijk kunnen reageren. Voor zover gebruik wordt gemaakt van een dergelijke procedure wordt dit breed gecommuniceerd. We stellen voor om deze zienswijze uit de brief niet over te nemen.

Zienswijze 4: Gelet op de huidige eigendomssituaties hebben we er geen bezwaar tegen dat de bestemming Agrarisch – Cultuurgrond hier wordt aangepast in een afzonderlijke tuinbestemming ten behoeve van deze woningen. In verband met de erfdienstbaarheid van uitzicht wordt de openheid gehandhaafd en mogen er geen gebouwen worden gebouwd. We stellen voor om de zienswijze vier uit de brief in die zin over te nemen.

Zienswijze 5: Omdat de planvorming grotendeels heeft plaatsgevonden door de voormalige gemeente Skarsterlân is op blz. 43 van de toelichting gemeente Skarsterlân genoemd waar het nu gemeente De Friese Meren betreft. We stellen voor om dit op de betreffende bladzijde te corrigeren en tevens te vermelden dat op 1 juli 2015 de naam van de gemeente wordt gewijzigd in De Fryske Marren. In die zin stellen we voor om de zienswijze over te nemen.

Zienswijze 6: Bedoeld wordt het eetcafé-bar aan de Buorren 39 met de bestemming Gemengd (artikel 8) ; naast de aanduiding 'h=d' willen we hier tevens de aanduiding 'h=e' toevoegen. We stellen voor om dit onderdeel van de zienswijze over te nemen.

Ambtshalve wijziging.

De verbeelding.

Op verbeelding 2/3 is voor het perceel Osingaleane 32 het bouwvlak voor de bebouwing / de loods achter op het perceel niet conform de bestaande legale situatie ingetekend (op de ondergrond is het gebouw wel zichtbaar). We stellen voor om dit te corrigeren.