



Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 3 maart 2022
Petear	: 9 februari 2022
Agendapunt	: 5D/13B
Nummer	: 2022/019
Datum voorstel	: 23 december 2021
Onderwerp	: Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Rijs - Mientwei 9 (wijzigen horecabestemming in woonbestemming)
Zaaknummer	: Z.661965
Portefeuillehouder	: Dhr. R. de Jong

Voorstel:

1. In te stemmen met de beantwoording en verwerking van de zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Rijs-Mientwei 9';
2. het bestemmingsplan Rijs-Mientwei 9 met planidentificatie NL.IMRO.1940.BPRIJ21MIENTWEI9-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft het perceel Mientwei 9 te Rijs gekocht. Op dit perceel rust een horecabestemming. Initiatiefnemer wil hier graag regulier wonen en wil daarom dat de bestemming wordt omgezet in een woonbestemming.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Om deze reden wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de gewenste situatie mogelijk is. Dit bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Een nieuw passend bestemmingsplan voor de locatie Mientwei 9 te Rijs.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan

Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Alle vier de bezwaren zijn vrijwel identiek en komt neer op het volgende: door een horecabestemming te onttrekken aan het perceel Mientwei 9, verliest Rijs een recreatief bedrijf, terwijl een levendige omgeving met een breed aanbod essentieel is voor de recreatie- en horecasector in Rijs.

Wij hebben begrip voor deze zorg. Er zijn echter geen beleidsmatige handvaten om deze vraag tegen te houden. Omzetting van de bestemming past binnen de regels van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn dit ontwikkelingen die we niet tegen kunnen en willen houden. Het is een verschuiving van zaken. Hier verdwijnt een horecabestemming, maar ergens anders komt er wat voor terug. In deze tijd heeft de horeca het zwaar. Door het verkopers te vermoeilijken om hun percelen te verkopen, maken we het echter nog moeilijker. Er zal weer een tijd komen dat de horeca weer aantrekt. Het ligt voor de hand dat dit soort percelen dan weer zouden kunnen worden gebruikt voor horeca. Maar een eventuele toekomstige mogelijkheid is geen reden om hier nu niet een woonbestemming van te maken.

Aan de Mientwei 9 zat restaurant Eigen Wies. Dit restaurant staat echter al sinds oktober 2020 leeg omdat er geen opvolging is gevonden voor het restaurant. In deze tijd is het erg lastig om een nieuwe eigenaar te vinden voor een horecabestemming. Er kan niet van de verkoper verwacht worden dat zij jaren wacht op een geschikte koper die een restaurant wil beginnen in het pand. Een gebouw dat voor langere tijd leegstaat vervalt snel. Door een woonbestemming op dit perceel te leggen zal het gebouw

worden behouden. Daarnaast is er krapte op de woningmarkt en is nieuwbouw niet vanzelfsprekend. Door het omzetten van bestemmingen die niet meer gebruikt (kunnen) worden, sla je twee vliegen met één klap. Er komt een extra woning vrij op de woningmarkt en je loopt niet het risico dat panden vervallen omdat er geen kopers voor te vinden zijn.

2.1 De gemeenteraad is het bevoegde gezag om een bestemmingsplan vast te stellen.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de gemeenteraad een bestemmingsplan kan vaststellen

2.2 Het plan is in strijd met de geldende beheersverordening 'Buitengebied Zuid West 2017'

Het perceel Mientwei 9 te Rijs heeft de bestemming 'Horecadooelinden'. Het omzetten van deze horecabestemming naar een woonbestemming is in strijd met de geldende beheersverordening. De beheersverordening maakt gebruik van de regels uit het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2004'. Binnen dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

Het richtinggevende bestemmingsplan Buitengebied Noord 2017 geeft wel de mogelijkheid om een horecabestemming te wijzigen in een woonbestemming. Voorwaarden hierbij zijn wel :

- Karakteristieke bebouwing blijft behouden: er wordt niet gesloopt, dus hier wordt aan voldaan.
- Bij sloop van beeldverstorende bebouwing mag ten hoogste 75m² worden teruggebouwd: er wordt niet gesloopt, dus niet aan de orde.
- Omvang en aard van de nieuwe functie past binnen de ontwikkelingen van het gebied: aan weerszijden van het perceel liggen ook woonbestemmingen. Dit past dus goed in de omgeving.
- Nieuwe functie wordt binnen de gebouwen uitgeoefend: er zal worden gewoond binnen de bestaande bebouwing.
- Aantal verkeersbewegingen neemt niet onevenredig toe: er was sprake van een horecagelegenheid. Nu zal er regulier gewoond gaan worden. Er zullen dus minder verkeersbewegingen komen.

2.3 Het plan past binnen het gemeentelijke, provinciale en rijksbeleid

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de uitvoering van het plan binnen de kaders van het gemeentelijke, provinciale en rijksbeleid past.

2.4 Er worden geen omliggende functies belemmerd

De naastgelegen percelen hebben een woonbestemming. Het perceel gelegen achter de Mientwei 9 heeft een horecabestemming. Bij dergelijke bedrijven hoort een richtafstand van 10 m. De afstand wordt voornamelijk bepaald door de aanwezigheid van buitenterrassen en parkeerplaatsen. Het erf van Hotel Jans grenst aan de nieuwe woonbestemming. Buitenterrassen en parkeerplaatsen liggen elders op het terrein van Hotel Jans op grotere afstand dan 10 m. Er is dus geen sprake van bedrijfshinder die de goede kwaliteit van het woon- en leefmilieu zou schaden. Andersom levert de aanwezigheid van de 'nieuwe' woning geen beperkingen op voor het hotel , omdat het hotel al in z'n activiteiten worden beperkt door de woning op huisnummer 7.

2.5 Provincie is akkoord met de wijziging

Provinsje Fryslan heeft aangegeven akkoord te gaan met de planologische wijziging.

Beleid- en regelgeving

Beheersverordening 'Buitengebied Zuid West 2017'

Bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2004'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Noord 2017'

WABO

Financiën

Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten voor het bestemmingsplan zijn op basis van de legesverordening voor rekening van de aanvrager. Om dit te borgen is er door de aanvrager een akkoordverklaring plankosten getekend. Voor eventuele planschade is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Duurzaamheid

Gezien enkel de bestemming wordt gewijzigd en er niet gebouwd gaat worden, is duurzaamheid hier niet van toepassing.

Overheidsparticipatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Communicatie

Wanneer u een besluit genomen heeft, wordt dit bekend gemaakt aan de aanvrager en de indiener van de zienswijze en voor een ieder gepubliceerd.

Vervolg en evaluatie

- Het besluit van de gemeenteraad wordt zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld kan alleen beroep worden ingediend door een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend of belanghebbenden die kunnen aantonen dat hij of zij niet in staat waren een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1.	23-12-2021	Collegeadvies	Collegeadvies bestemmingplan Rijs – Mientwei 9	Z. 661965
2.	23-12-2021	Zienswijzennota	Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Rijs – Mientwei 9	Z.661965
3.	23-12-2021	Zienswijzen	Ingediende zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Rijs – Mientwei 9	Z.661965
4.	23-12-2021	Vast te stellen bestemmingsplan	Bestemmingsplan Rijs – Mientwei 9	Z. 661965
5.	23-12-2021	Voorblad	Raadsvoorstel voorblad bestemmingsplan Rijs – Mientwei 9	Z.661965
6.	23-12-2021	Raadsvoorstel	Raadsvoorstel bestemmingsplan Rijs – Mientwei 9	Z.661965
7.	23-12-2021	Raadsbesluit	Concept raadsbesluit bestemmingsplan Rijs – Mientwei 9	Z.661965

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra



DE FRYSKE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering : 3 maart 2022
Onderwerp : Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Rijs - Mientwei 9 (wijzigen horecabestemming in woonbestemming)
Agendapunt : 13B
Nummer: : 2022/019

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording en verwerking van de zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Rijs-Mientwei 9';
2. het bestemmingsplan Rijs-Mientwei 9 met planidentificatie NL.IMRO.1940.BPRIJ21MIENTWEI9-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 3 maart 2022.

griffier,



Heleen van Dijk-Beekman

voorzitter,



Fred Veenstra

