

AAN DE RAAD

Agenda: 23-05-19

Franeker, 10-04-19

Onderwerp

Bestemmingsplan Partiële Herziening – Bedrijventerrein West, Tichelersdyk 22 en 24

Portefeuillehouder

J. Dijkstra

Auteur

J. Hogendorp, 0620872598, j.hogendorp@waadhoeke.nl

Samenvatting

In januari 2016 is door gemeente Menameradiel geconstateerd dat de bewoners van Tichelersdyk 24 gemeentegrond achter de woning Tichelersdyk 24 in gebruik hebben. Hier op volgend is aangeboden dit gebruik te legaliseren. Dezelfde mogelijkheid is na verzoek geboden aan de bewoners van Tichelersdyk 22. Uiteindelijk is hierover met beide partijen meerdere keren contact, wat heeft geleid tot een verkoopovereenkomst waarbij de grond als tuin/erf is verkocht. De grond heeft echter de bestemming 'Groen' waardoor het juridisch-planologisch nog steeds niet als erf gebruikt mag worden. Dat is door de gemeente Menameradiel niet onderkend, waardoor er een met het bestemmingsplan strijdige situatie is ontstaan. Om het gebruik te legaliseren moet de bestemming veranderd worden en is dus een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig.

Voorstel

- | |
|---|
| 1. Het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Antwoordnota zienswijze' vast te stellen. |
|---|



2. Bestemmingsplan Partiele Herziening Berltsum – Bedrijventerrein West, Tichelersdyk 22 en 24 ongewijzigd vast te stellen

Inleiding

In januari 2016 is door gemeente Menameradiel geconstateerd dat de bewoners van Tichelersdyk 24 gemeentegrond achter de woning Tichelersdyk 24 in gebruik hebben. Hier op volgend is aangeboden dit gebruik te legaliseren. Dezelfde mogelijkheid is na verzoek geboden aan de bewoners van Tichelersdyk 22. Uiteindelijk is hierover met beide partijen meerdere keren contact, wat heeft geleid tot een verkoopovereenkomst waarbij de grond als tuin/erf is verkocht. De grond heeft echter de bestemming 'Groen' waardoor het juridisch-planologisch nog steeds niet als erf gebruikt mag worden. Dat is door de gemeente Menameradiel niet onderkend, waardoor er een met het bestemmingsplan strijdige situatie is ontstaan. Om het gebruik te legaliseren moet de bestemming veranderd worden en is dus een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig.

Beoogd (meetbaar) effect

Een juridisch-planologisch kader bieden voor de verkochte stukken grond aan Tichelersdyk 22 en 24 die het huidige gebruik mogelijk maakt.

Motivering

Argumenten

1.1. De grond achter Tichelersdyk 22 en 24 is destijds door de gemeente als tuin/erf verkocht.

Uit de verkoopakte blijkt dat de grond achter Tichelersdyk 22 en 24 destijds door de gemeente als tuin/erf is verkocht. De grond heeft echter de bestemming 'Groen'. Hierdoor mag het planologisch gezien niet als erf gebruikt worden. Gezien de gedane afspraken en de gewekte verwachtingen is het logisch dat de bestemming hieraan conformerend zal worden aangepast middels een partiële herziening.

2.1 De zienswijze hoeft niet te worden gehonoreerd.

Kortheidshalve wordt u verwezen naar de 'antwoordnota zienswijzen'. De gemeente regelt met dit bestemmingsplan wat door de verkoop van de grond is ingezet. De percelen zijn beperkt van omvang en worden gebruikt ten behoeve van het wonen. Dat doet geen afbreuk aan de groenbestemming, welke

grotendeels intact blijft.

Kanttekeningen

1.1 Verkocht, dus legaliseren

Omdat de grond inmiddels is verkocht als erf is het niet mogelijk om dit terug te draaien. De enige logische keuze is daarom om de gemaakte afspraken na te komen en daarom het gebruik van de grond te legaliseren. Omdat in de aanbiedingsbrief bij de koopovereenkomst is aangegeven dat er op de grond niet mag worden gebouwd, dit is ook in de nieuwe bestemming geregeld. De grond is ook verkocht tegen een snippergroentarief en niet als volwaardige bouwgrond.

Analyse

Relevante cijfers

N.v.t.

Samenleving

N.v.t.,

Ontwikkelingen en trends

N.v.t.

Alternatieven

N.v.t.

Vervolg

Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan zal 6 weken ter inzage worden gelegd.

Tegen de vaststelling kan binnen een termijn van 6 weken beroep worden ingesteld bij de raad van State.

Indien geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking is dan meteen ook onherroepelijk.

Inwonersparticipatie

Hieraan is uitvoering gegeven met de wettelijke procedure die de Algemene wet bestuursrecht voorschrijft (afdeling 3:4 Awb).

Communicatie

N.v.t.

Financiën

Via de beschikbare post 'ruimtelijke plannen'. Betreft reparatie van gemeentelijk voortraject Menameradiel.

Juridisch kader

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bijlagen

Bijlage 1: Antwoordnota Zienswijze (Corsanummer: 19.201679)

Bijlage 2: Bestemmingsplan Partiële Herziening Berltsum – Bedrijventerrein West, Tichelersdyk 22 en 24
(Corsanummer: 19.201678)

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke



, burgemeester



, secretaris

NR.: 19.201676

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 23-04-19;

BESLUIT

1. Het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Antwoordnota zienswijze' vast te stellen
2. Bestemmingsplan Partiële Herziening Bertsum – Bedrijventerrein West, Tichelersdyk 22 en 24 ongewijzigd vast te stellen

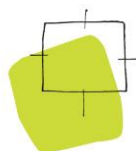
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
23-05-2019,



, voorzitter



, griffier



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Memo zienswijze

Opdrachtgever: Gemeente Waadhoeke

projectnummer: 091.00.07.01.00

Van: dhr. J.A. van der Ploeg MSc (namens BügelHajema Adviseurs)
Onderwerp: Behandeling zienswijze op Bestemmingsplan Partiële Herziening Berltsum - Bedrijventerrein West, Tichelersdyk 22-24
Datum: 08-04-2019

A. Inleiding

TERINZAGELEGGING

Het ontwerp van het "Bestemmingsplan Partiële Herziening Berltsum - Bedrijventerrein West, Tichelersdyk 22-24" heeft met ingang van 4 februari 2019 gedurende een periode van zes weken (tot en met 18 maart 2019) voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerp is op werkdagen tijdens openingstijden in te zien geweest bij de bezoekersbalie van het gemeentehuis van de gemeente Waadhoeke aan de Harlingerweg 18 in Franeker. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan (planidentificatienummer: NL.IMRO.1949.BPBERbedrwestPH-ON01) digitaal ter beschikking gesteld via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl.

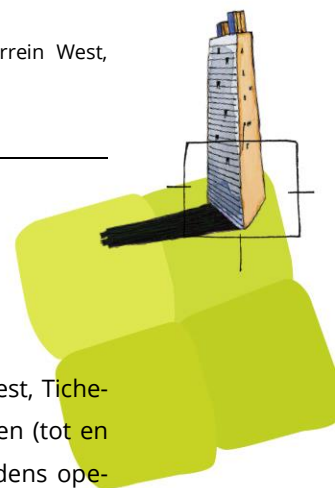
PUBLICATIE VAN TERINZAGELEGGING

De aankondiging van de terinzagelegging van het bestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant d.d. 04-02-2019.

ZIENSWIJZEN

Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een ieder in de gelegenheid gesteld om op de inhoud te kunnen reageren. Het was voor een ieder mogelijk om een schriftelijke zienswijze (per brief) bij de gemeenteraad van Waadhoeke kenbaar te maken. Ook heeft de mogelijkheid bestaan tot het inbrengen van mondelinge zienswijzen in een gesprek.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingekomen, te weten op 13 maart 2019 per brief van een huishouden uit de omgeving van het plangebied (hierna: indieners). De zienswijze door indieners is binnen de formeel gestelde termijn ontvangen en kan derhalve ontvankelijk worden verklaard.





LEESWIJZER

In het hiernavolgende is de ingekomen zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. De origineel ontvangen stukken worden (in verband met privacybescherming) niet digitaal gepubliceerd maar op het gemeentehuis als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan ter visie gelegd.

B. Zienswijze indieners

SAMENVATTING

Indieners stellen dat het bestemmingsplan een verkapte uitbreiding van het naastgelegen bedrijventerrein inhoudt. De bedrijfsactiviteiten van bewoners aan Tichelersdyk 22 en Tichelersdyk 24 worden namelijk volgens indieners met het voorliggende bestemmingsplan gefaciliteerd door parkeren van bedrijfswagens op deze gronden toe te laten. Indieners vrezen een mogelijk toekomstige vervolg zoals het omzetten van de beide woonhuizen naar een bedrijfsbestemming. Het huidige bedrijventerrein wordt door indieners al als belastend genoeg voor de Tichelersdyk gezien.

Uit meegezonden stukken kan verder worden opgemaakt dat de groenstrook achter de woningen aan Tichelersdyk vaker punt van aandacht van indieners is geweest met betrekking tot eigendomsverhoudingen en het toegestane gebruik. Een opsomming is gegeven vanaf 2005 van handhavingsverzoeken door indieners met betrekking tot de groenstrook en de activiteiten die daar onvergund plaatsvinden. Indieners constateren dat het bestemmingsplan oneigenlijk gebruik niet toelaat (zoals illegaal parkeren in de bosrand), maar dat hier verder door de gemeente niet op wordt gehandhaafd.

Uit het bij de zienswijze gevoegde document, dat reeds medio september 2018 is ingediend, kan worden afgeleid dat indieners het niet consequent vinden om nu in voorliggend plan mee te gaan terwijl een aantal jaren daarvoor een grondverkoop van de bosrand niet mogelijk was vanwege de wens van de toenmalige gemeente Menameradiel om de groenstrook te behouden. Indieners bekruipen daardoor de indruk dat bedrijven geen strobreed in de weg wordt gelegd en dat er alleen bij particulieren op de regels wordt toegezien.

BEANTWOORDING

Zoals vermeld in de bestemmingsplantoelichting zijn enige gronden als snippergroen door de toenmalige gemeente Menameradiel verkocht aan aangrenzende bewoners ten behoeve van het gebruik als tuin/erf. Gelet op het feitelijk gebruik wordt in dat kader aan die gronden nu ook de woonbestemming toegekend, gelijk aan de huidige bestemming van de woningen aan Tichelersdyk 22 en 24.

De woonbestemming ter plaatse van de woningen laat de combinatie van wonen met een ruimte voor aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toe, waarbij er sprake dient te zijn van een kleinschalige



bedrijfsmatige activiteit. De oppervlakte daarvan mag niet meer bedragen dan 30% van het hoofdbouw, met een maximum van 50 m². Deze regeling ziet er op toe dat de woonfunctie prevaleert boven het werken op locatie. Er is dus geen sprake van een verkapte uitbreiding van het bedrijventerrein.

Het gebruik van de met voorliggende partiële herziening betrokken gronden is bedoeld voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en waterberging en waterhuishouding. Het gaat hierbij om een standaardregeling waarmee ook het parkeren van voertuigen op de gronden is toegelaten. Het maakt daarbij niet uit of het wel of niet om bedrijfsvoertuigen gaat.

Het nieuwe bestemmingsplan leidt er toe dat het feitelijk gebruik op de gronden wordt gelegaliseerd. Immers, de gronden zijn reeds als zodanig in gebruik terwijl de groenbestemming een gebruik ten behoeve van de woonfunctie niet toelaat. Wat betreft handhaving geldt in situaties van oneigenlijk gebruik voor gemeenten een beginselplicht tot handhaven, tenzij er een concreet zicht op legalisatie bestaat of als sprake is van onevenredigheid (dit houdt in: dat optreden in de concrete situatie onevenredig zwaar is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen). Wat betreft voorliggende zaak is er zicht op legalisatie omdat een bestemmingsplan is opgesteld om het huidige gebruik in afstemming te brengen met een nieuw en passend juridisch-planologisch kader. Hiervoor zijn de diverse omgevingsaspecten uit oogpunt van milieu en planologie onderzocht. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid bestaan.

CONCLUSIE

Voorgesteld wordt om geen wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren naar aanleiding van deze van indieners ingekomen zienswijze.

C. Ambtelijke wijzigingen

Vanuit de ambtelijke organisatie zijn geen wijzigingen aan de regels of verbeelding van het bestemmingsplan noodzakelijk geacht.

D. Resultaat en conclusie

De ingekomen zienswijze van indieners leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Ook van ambtelijke wijzigingen aan het bestemmingsplan is geen sprake. Derhalve kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Bijlagen ter visie op het gemeentehuis

- Ontvangen zienswijze