

AAN DE RAAD

Datum opgesteld 15 februari 2022
Datum agendering 3 maart 2022
Onderwerp Bestemmingsplan
Ljouwertertrekwei 38 te
Dronryp
Portefeuillehouder J. Dijkstra

Beh. ambtenaar J Mulder
E-mailadres j.mulder@waadhoeke.nl
Telefoonnummer 0517 – 380 380

Samenvatting

Aan de Ljouwertertrekwei 38 in Dronryp bevindt zich een groot voormalig bedrijfsp perceel. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn inmiddels beëindigd en er ligt een initiatief voor het combineren van de bestaande woonfunctie met een aantal (dag)recreatieve voorzieningen op het terrein. Het gaat hier concreet om kleinschalige recreatieve activiteiten, in de vorm van een kleinschalig kampeerterrein en een theetuin / rustpunt. Ondergeschikt hieraan is het de bedoeling om ook de productie en verkoop van ijs- en chocolade-producten en daarmee gelijk te stellen producten toe te staan, plus het ter plaatse samenstellen van picknick- en borrelmanden (met ten hoogste licht-alcoholische producten erin) en deze uitsluitend voor afhaal beschikbaar te stellen. Alle activiteiten die binnen zullen plaatsvinden krijgen in principe binnen de bestaande bebouwing een plek.

Omdat dit initiatief niet passend is in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Dronryp 2018' is een bestemmingsplan opgesteld. Deze heeft afgelopen najaar voor de duur van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel is een aanvullend gesprek geweest tussen de initiatiefnemer en een omwonende en is daarin afgesproken om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Dit, plus twee ambtshalve aanpassingen, is reden om uw raad voor te stellen om dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerpfase.

Voorstel

1. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen en het bestemmingsplan 'Ljouwertertrekwei 38 te Dronryp' met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPDrpLjouwerttw38-VAS1 gewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aan de Ljouwertertrekwei 38 in Dronryp bevindt zich een groot voormalig bedrijfsperceel. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn inmiddels beëindigd en er ligt een initiatief voor het combineren van de bestaande woonfunctie met een aantal (dag)recreatieve voorzieningen op het terrein. Het gaat hier concreet om kleinschalige recreatieve activiteiten, in de vorm van een kleinschalig kampeerterrein en een theetuin / rustpunt. Ondergeschikt hieraan is het de bedoeling om ook de productie en verkoop van ijs- en chocoladeproducten en daarmee gelijk te stellen producten toe te staan, plus het ter plaatse samenstellen van picknick- en borrelmanden (met ten hoogste licht-alcoholische producten erin) en deze uitsluitend voor afhaal beschikbaar te stellen. Alle activiteiten die binnen zullen plaatsvinden krijgen in principe binnen de bestaande bebouwing een plek.

Omdat dit initiatief niet passend is in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Dronryp 2018' is een bestemmingsplan opgesteld. Deze heeft afgelopen najaar voor de duur van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel is een aanvullend gesprek geweest tussen de initiatiefnemer en een omwonende en is daarin afgesproken om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Dit, plus twee ambtshalve aanpassingen, is reden om uw raad voor te stellen om dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerpfasen. De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de eerste bijlage van dit raadsvoorstel. Het voorgestelde (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan treft u aan als tweede bijlage.

Beoogd (meetbaar) effect

Na gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan is het mogelijk om op dit perceel de gewenste activiteiten te ontplooiën.

Motivering

Argumenten

1.1 Het plan is in goed overleg met de omgeving tot stand gekomen

De initiatiefnemer heeft, vóórdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gegaan, met alle directe burens contact gehad over de plannen. Zij zijn allen op de hoogte. Met één van zijn nabije burens is in het kader van de ontwerpprocedure aanvullend overleg geweest. Dit heeft geleid tot het voorstel voor een aantal aanpassingen aan het plan. De aanpassingen hebben vooral betrekking op het toegestane kampeerterrein.

In het ontwerpbestemmingsplan was geregeld dat er onder meer een minicamping wordt toegestaan. Hierin is de opzet gevolgd die in de hele gemeente wordt gebruikt voor het toestaan van kleinschalig kamperen en die is toegesneden op het provinciaal ruimtelijk beleid dat is opgenomen in de 'Verordening Romte Fryslân 2014'. Op basis van deze regeling is het mogelijk om maximaal 15 kampeermiddelen te mogen plaatsen. Dit kunnen tenten zijn, maar bijvoorbeeld ook campers en caravans. Dat laatste vindt de betreffende omwonende bezwaarlijk qua impact. In het gesprek tussen initiatiefnemer en omwonende bleek dat de initiatiefnemer de bedoeling heeft om het kampeerterrein uitsluitend in gebruik te nemen voor tenten/als trekkersveld en niet voor campers, caravans et cetera. Daarom is ervoor gekozen om dit expliciet te regelen in dit bestemmingsplan. Voorts is het kampeerterrein, conform het erfinrichtingsplan dat als bijlage 1 bij de toelichting van het

bestemmingsplan is opgenomen, strakker begrensd op de verbeelding van het bestemmingsplan. Tenslotte is het hiervoor genoemde erfinrichtingsplan ietwat aangepast voor wat betreft de inpassing van het kampeerterrein en de inrichting van het tussen het kampeerterrein en kanaal gelegen veldje. Daar komt mogelijk een natuurlijke speelvoorziening voor bezoekers.

De hiervoor genoemde aanpassingen vormen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van de ontwerpfasen. De voorgestelde aanpassingen hebben de goedkeuring van zowel de initiatiefnemer als de omwonende.

1.2 Omdat de locatie in het buitengebied ligt is het van belang om duidelijk te regelen dat er op het perceel maximaal één woning is toegestaan

In het ontwerpbestemmingsplan was weliswaar geregeld dat er één woning is toegestaan op het perceel, maar deze regeling zou wellicht tot juridische onduidelijkheid, discussie of verschil van interpretatie kunnen leiden. Daarom wordt deze gewijzigde vaststelling ook gebruikt om nog extra nadruk te leggen op het maximaal toegestane aantal van één woning op dit perceel. Voor woonpercelen in het buitengebied is dat in de basis de geldende beleidslijn van provincie en gemeente. Voorts viel nog op dat er ook een zogenoemde afwijkingsregeling in het ontwerpbestemmingsplan zat om meer woningen toe te kunnen staan. Dit is een standaardregeling die in het bestemmingsplan 'Dronryp 2018' zit. Deze regeling is voor dit bestemmingsplan geschrapt. Enerzijds omdat de initiatiefnemer niet voornemens is om van een dergelijke regeling gebruik te maken. Anderzijds omdat deze locatie in het buitengebied ligt. Mocht er ooit al sprake zijn van een herontwikkeling naar wonen, dan zal dat altijd gepaard moeten gaan met een op kwaliteit gericht (inrichtings)plan en een bijbehorende wijziging van het bestemmingsplan. Dit resultaat kan niet worden bereikt met een dergelijke afwijkingsregeling. Het hiervoor genoemde betreft de twee voorgestelde ambtshalve aanpassingen.

1.3 Er is sprake van een kwalitatieve verbetering van het terrein

De huidige bebouwing op het erf wordt in de nieuwe ontwikkeling in principe in stand gehouden. Alle activiteiten die binnen zullen plaatsvinden krijgen binnen de bestaande bouw mogelijkheden een plek. Het oostelijke deel van het plangebied blijft vrij van bebouwing en wordt onder andere gebruikt voor de kleinschalige kampeerplekken voor tenten. Verder wordt een goede inpassing van het terrein juridisch geborgd, waarbij de aandachtspunten het aanzicht vanaf de straatzijde (Ljouwertertrekwei) op de loodsen zijn en het open houden van het oostelijke gedeelte van het terrein (zie bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingplan).

Tenslotte wordt vanuit functioneel oogpunt de milieusituatie aanmerkelijk verbeterd. De mogelijkheid voor vestiging van een middelzwaar bedrijf wordt 'wegbestemd', om een woonfunctie in combinatie met kleinschalige recreatieve voorzieningen mogelijk te maken, die uitstekend past op het perceel en in de omgeving.

2.1. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk

De kosten voor de realisatie van dit initiatief komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de kosten van het bestemmingsplan, de daarbij behorende onderzoeken en eventuele planschade. Uw raad hoeft dan ook geen exploitatieplan vast te stellen.

Kantttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Analyse

Uit hoofdstuk 3 van de toelichting blijkt dat de nieuwe functies niet in strijd zijn met het Rijks- en provinciaal beleid. Verder sluit het planvoornemen goed aan bij de gemeentelijke ambities op het gebied van recreatie en toerisme, zoals is opgenomen in de 'Nota recreatie en toerisme gemeente Waadhoeke (Beleef Waadhoeke!)' uit 2020. De kleinschalige recreatieve activiteiten zoals de theetuin, de kampeerplekken en de ambachtelijke chocolade- en ijsbereiding op deze locatie aan het water en langs een fiets-/wandelpad dragen bij aan een waardevol toerisme en meer toeristische bestedingen in de gemeente Waadhoeke.

Voor een uitgebreide motivering hiervan wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan zoals deze is opgenomen als tweede bijlage bij dit raadsvoorstel.

Alternatieven

Dit is niet relevant, omdat er sprake is van een particulier initiatief.

Vervolg

Indien uw raad besluit om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, dan zal dit na een termijn van een aantal weken worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad van Waadhoeke.

Na het raadsbesluit en voorafgaand aan het publiceren krijgen Gedeputeerde Staten van Fryslân en het Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening eerst de gelegenheid om een zogenoemde reactieve aanwijzing te geven. Dit is wettelijk verplicht op het moment dat een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van de ontwerpfasen. Deze 'hogere overheden' hebben vervolgens de mogelijkheid om de onderdelen van het bestemmingsplan waar de wijzigingen betrekking op hebben niet in werking te doen laten treden. Gelet op de aard van de aanpassingen en het feit dat zowel de provincie als het Ministerie in de ontwerpfasen geen zienswijzen hebben gegeven, ligt het niet in de lijn der verwachting dat er reactieve aanwijzingen zullen volgen.

Na de hiervoor genoemde fase zal de publicatie volgen. Een eventuele reactieve aanwijzing over de gewijzigde vaststelling moet in de publicatie worden opgenomen. Na het publiceren volgt een beroepstermijn van 6 weken voor het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Indien er geen beroep bij de Raad van State wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan ook meteen onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan, dan volgt pas onherroepelijkheid nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

Inwonersparticipatie

Voorafgaand aan de totstandkoming van het bestemmingsplan heeft een zorgvuldig overlegtraject plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de procedure met alle directe burens contact gehad over de plannen. Zij zijn allen op de hoogte en waren overwegend positief gestemd over het voornemen.

In het kader van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is samen met de initiatiefnemer overleg geweest met één van de omwonenden die enige bezwaren had tegen de aard en de omvang van het kampeerterrein. Naar aanleiding van dit overleg wordt voorgesteld het kampeerterrein qua situering en omvang vast te leggen en het gebruik daarvan te beperken tot uitsluitend een kampeerterrein voor tenten. Dit gebruik is in overeenstemming met hetgeen de initiatiefnemer ook voor ogen heeft. Deze aanpassing heeft als consequentie dat de regels en verbeelding worden aangepast. Ook wordt naar aanleiding van het overleg voorgesteld de inrichtingstekening die is opgenomen in bijlage 1 en figuur 4 van de toelichting op een aantal onderdelen aan te passen.

Communicatie

De termijn van inzage van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad van Waadhoeke. Daarnaast worden de initiatiefnemer en de omwonende waarmee is gesproken apart op de hoogte gebracht.

Financiën

Er zijn geen gemeentelijke kosten gemoeid met dit initiatief. Zie daarvoor ook argument 2.1.

Juridisch kader

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Bijlagen

Bijlage 1: Voorgestelde wijzigingen bestemmingsplan 'Ljouwertertrekwei 38 te Dronryp';

Bijlage 2: Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Ljouwertertrekwei 38 te Dronryp'.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: D2022-01-030205

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 15 februari 2022;

BESLUIT

1. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen en het bestemmingsplan 'Ljouwertertrekwei 38 te Dronryp' met IMRO codering NL.IMRO.1949.BPDrpLjouwerttw38-VAS1 gewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 3 maart 2022,

{{Signatuur}}, voorzitter

{{Signatuur}}, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.