

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) de heer C. van Hes Datum voorstel: 02 oktober 2023 Besluit raad: Ja T.k.n. raad: Nee	Overlegd/samengewerkt met: Adviseur: ☐ communicatie ☐ i&a ☐ div ☐ juridische zaken ☐ financiën ☐ p&o Team: ☐ backoffice sociaal domein ☐ sociaal wijkteam ☐ bestuur en concernadvies jeugd en gezin ☐ concerncontrol ☐ sociaal wijkteam ☐ diensten beheer werk en inkomen ☐ informatie ☐ sociaal wijkteam ☐ klanten contact centrum zorg en participatie ☐ maatschappelijke ontwikkeling ☐ vergunningen, ☐ middelen toezicht en ☐ ondersteuning handhaving ☐ ruimtelijk beheer/realisatie ☐ wijkbeheer ☐ ruimtelijke ontwikkeling ☐ wijkover- schrijdend beheer
Zaaknummer: Z.714365 Aantal bijlagen: 3 Behandeld door: Team: Vergunningen, toezicht & handhaving	

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Ruigahuizen-Rûchhústerwei 9

Ontwerpbesluit:
Het college besluit de raad voor te stellen het bestemmingsplan Ruigahuizen – Rûchhústerwei 9 met planidentificatie NL.IMRO.1940.BPRUI22RUCHHUSTER9-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

	Burgemeester	C. van Hes	L. Boelsma	J. Tabak	I. Groeneveld	R.M. van Iddekinge	B.H.M. Gardeniers	Secretaris
Akkoord								
Bespreken								
Reden bespreking								

Datum: **Openbaar:** openbaar

Besluit college:

Inleiding

Wij hebben een verzoek om bestemmingswijziging ontvangen voor het perceel Rûchhústerwei 9 in Ruigahuizen. Het intensieve veehouderijbedrijf op het perceel is al enige jaren gestopt. Het plan is om het hele perceel een woonbestemming te geven, de bedrijfsgebouwen te slopen en het perceel te splitsen. Op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling mag ter compensatie van de sloop een woning worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Deze ontwikkeling kan enkel met een bestemmingsplanprocedure planologisch mogelijk worden gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 augustus jl. voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijze ingediend.

Beoogd resultaat

Het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming en het toevoegen van een compensatiewoning in het kader van ruimte-voor-ruimte op het perceel Rûchhústerwei 9 Ruigahuizen.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 *Het plan is in strijd met de geldende beheersverordening 'Buitengebied Zuid West 2017'.*

Het perceel Rûchhústerwei 9 heeft het geldende plan de bestemming 'Agrarisch gebied in besloten landschap' en de functieaanduiding 'bouwperceel intensief veehouderijbedrijf'. Enkel wonen op het perceel is daarom in strijd met de beheersverordening.

De beheersverordening maakt gebruik van de regels uit het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2004'. Binnen dit bestemmingsplan was het mogelijk om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming en ter compensatie van de afbraak van landschappelijk beeldverstorende, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een woning toe te voegen. Echter, binnen een beheersverordeninggebied is het niet mogelijk om te werken met wijzigingsbevoegdheden welke in het voorheen geldende bestemmingsplan waren opgenomen. De wijziging kan daarom alleen met een bestemmingsplanprocedure geregeld worden.

1.2 *De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening*

In de toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing voor dit plan opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en geur onderzocht en ruimtelijke aspecten beoordeeld als ecologie en archeologie. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging. Daarnaast heeft de omzetting naar woonbestemming geen gevolgen voor het nabijgelegen agrarisch bedrijf. De verschillende onderzoeken tonen verder aan dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.3 *Het plan past binnen het provinciaal beleid, provincie kan instemmen met het plan.*

Het plan past binnen het provinciale beleid, zoals dit is vastgesteld in de Verordening Romte. Hierin is bepaald dat onder voorwaarden maximaal 1 nieuwe woning in het landelijk gebied kan worden toegestaan. Het plan kan voldoen aan de voorwaarden, zoals deze onder a, b en c. zijn opgesomd.

- a. minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf of minimaal 3.000 m² aan kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt,
- b. in de plantoelichting is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren en dat geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving, en
- c. de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300m², of de maat die het bestemmingsplan buitengebied als algemene regel hanteert voor bestaande burgerwoningen.

Op het perceel Rûchhusterwei 9 wordt circa 900m² aan beeldverstorende bebouwing gesloopt. Daarnaast is afgesproken dat de (inmiddels gesloopte) veldschuur van circa 230m² nabij Vogelzangwei 3 Wyckel meegeteld mag worden. Deze veldschuur wordt in deze bestemmingsplanprocedure ook meegenomen in die zin dat de locatie een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden krijgt.

De provincie heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat zij kan instemmen met het plan onder voorwaarde dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen tot realisatie van de landschappelijke inpassing en de instandhouding van de nieuwe en bestaande landschapselementen. Deze voorwaardelijke verplichting is toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 augustus 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan dan ook aan de gemeenteraad worden voorgelegd om vast te stellen.

1.5 De gemeenteraad is bevoegd 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.

Beleid- en regelgeving

beheersverordening 'Buitengebied Zuid West 2017', Wro, Bro, Awb.

Financiën

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 initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Duurzaamheid

De ontwikkeling betreft een nieuwe invulling van een bestaand perceel waarbij de totaal bebouwd oppervlakte afneemt. Er is daarmee sprake van een duurzame invulling van een bestaand perceel. Daarnaast dient de nieuw te realiseren woning op het perceel te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen.

Overheidsparticipatie

De initiatiefnemer heeft de directe omwonenden geïnformeerd over zijn plannen. Allen hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Communicatie

Als u instemt met dit voorstel, dan zal de raad middels bijgevoegd raadsvoorstel en concept-raadsbesluit voorgesteld worden om over te gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad behandelt de vaststelling van het bestemmingsplan in het Petear. Aanvragers worden uitgenodigd om hun standpunt duidelijk te maken en vragen van raadsleden te beantwoorden. Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen wordt dit bekendgemaakt aan de aanvrager en gepubliceerd.

Na vaststelling plaatsen wij een kennisgeving in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website en we publiceren wij het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend.

Vervolg en evaluatie

Als u instemt met dit voorstel, kan de raad een besluit nemen over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

2.	02102023	RV	RV bp Ruigahuizen – Rûchhústerwei 9	Z.714365
3.	02102023	Ontwerp RB	Ontwerp RB bp Ruigahuizen – Rûchhústerwei 9	Z.714365
4.	02102023	Bp	Bp Ruigahuizen – Rûchhústerwei 9	Z.714365