

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 23 november 2022
Petear	: 9 november 2022
Agendapunt	: 11D/22B
Nummer	: 2022/117
Datum voorstel	:
Onderwerp	: Bestemmingsplan Hoge Dijk 184 Rotsterhaule
Zaaknummer	: Z.686040
Portefeuillehouder	: de heer C. van Hes

Voorstel:

Het bestemmingsplan Rotsterhaule – Hoge Dijk 184 met planidentificatie NL.IMRO.1940.BPRSH21HOGEDIJK184-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Hoge Dijk 184 Rotsterhaule staat een woning met een voormalig bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw, wat als een aanbouw aan de woning is gerealiseerd, wordt al enkele jaren niet meer gebruikt. De locatie is verkocht en de nieuwe eigenaren hebben de wens om enkel op de locatie te wonen en het voormalige bedrijfsgebouw in te richten als kangoeroewoning.

Een kangoeroewoning wordt gedefinieerd als een in omvang ondergeschikte één of tweepersoonswoning die deel uitmaakt van een in- of aangebouwd deel van een grotere woning. Er is geen gemeenschappelijk gebruik van verblijfsruimten en sanitaire voorzieningen, maar de oorspronkelijke woning en de kangoeroewoning worden als één woning beschouwd. Er is één voordeur en er is open verbinding tussen de oorspronkelijke woning en de kangoeroewoning. De kangoeroewoning krijgt geen eigen huisnummer.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 juni tot en met 8 september 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar woonbestemming met kangoeroewoning.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen**1.1 Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied – Noord 2017**

Hoge Dijk 184 Rotsterhaule ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied – Noord 2017 en heeft de bestemming 'Bedrijf'. Het gebruik van het perceel voor wonen met een kangoeroewoning is niet mogelijk op grond van deze bestemming. Daarom is voor het wijzigen van deze bestemming een bestemmingsplan opgesteld.

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. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De huidige aanwezige bedrijfsbebouwing is geschikt te maken als kangoeroewoning. Daarbij is het van belang dat het voldoet aan alle wet- en regelgeving die daarvoor geldt zoals de regels vanuit het Bouwbesluit.

1.3 Het plan past binnen de Verordening Romte, provincie kan instemmen met de omzetting.

Het plan past binnen de regels van de Verordening Romte Fryslan. Middels een vooroverlegreactie heeft de provincie aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerking. Wel vragen zij om een

dubbelbestemming Waarde-Archeologie op te nemen, ondanks dat er geen bodemingrepen op basis van het plan worden verricht. Door de dubbelbestemming Waarde-Archeologie op te nemen worden eventuele archeologische waarden door toekomstige bodemingrepen beschermd. Het plan is hierop aangepast.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 juni jl. voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan dan ook aan u worden voorgelegd om vast te stellen.

1.4 U bent bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen.

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

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017.

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

Dit plan voorziet in het herbestemmen van een voormalige bedrijfswoning en bedrijfsgebouw. Hiermee is sprake van een duurzaam hergebruik van bestaande bebouwing.

Overheidsparticipatie

De initiatiefnemer heeft zijn voornemen om de bedrijfswoning om te zetten naar regulier wonen en het bestaande bijbehorende bouwwerk (voormalige bedrijfsgebouw) in te richten ten behoeve van een kangoeroewoning voorgelegd aan de omwonenden van Hoge Dijk 186, 188. 182 en 9. Alle geconsulteerde omwonenden stonden positief tegenover het planvoornemen.

Communicatie

Wanneer u een besluit genomen heeft, wordt dit bekend gemaakt aan de aanvrager en wordt het vastgestelde plan gepubliceerd.

Vervolg en evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1.	30092022	CA	CA bp Hoge Dijk 184 Rotsterhaule	Z.686040
2.	30092022	Raadsvoorstel	Raadsvoorstel bp Hoge Dijk 184 Rotsterhaule	Z.686040
3.	30092022	Ontwerp raadsbesluit	Ontwerp raadsbesluit bp Hoge Dijk 184 Rotsterhaule	Z.686040
4.	30092022	Bp	Bp Hoge Dijk 184 Rotsterhaule	Z.686040

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra