

## Raadsbesluit gemeente Súdwest Fryslân

<b>Agendapunt</b>	<b>19</b>
Onderwerp	bestemmingsplan IJlst

De raad van de gemeente Súdwest Fryslân;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 februari 2011;

gelet op Hoofdstuk 3 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. Om op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "IJlst" ingediende zienswijzen te besluiten overeenkomstig de in dit raadsvoorstel opgenomen weerlegging, door de zienswijze van Indiener 1 ontvankelijk en gegrond te verklaren en de zienswijze van Indiener 2 ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
2. De digitale versie van het bestemmingsplan "IJlst" bestaande uit:
  - de toelichting op de bestemmingen;
  - de regels;
  - de verbeelding;zoals opgenomen in het GML-bestand gewijzigd vast te stellen waarna het digitaal beschikbaar kan worden gesteld;
3. De verbeelding tevens analoog vast te stellen;
4. Voor het bestemmingsplan "IJlst" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering  
van 31 maart 2011

Drs. H.H. Apotheker

, voorzitter.

Drs. K. Schraagen

, griffier.



## Raadsvoorstel gemeente Súdwest Fryslân

Commissienr. 12

<b>Raadsvergadering van</b>	<b>31 maart 2011</b>
<b>Agendapunt</b>	<b>19</b>
Portefeuillehouder	Portefeuillehouder mevrouw G. Akkerman
Commissie	Commissie Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	15 maart 2011
	<input type="checkbox"/> Bespreekstuk <input checked="" type="checkbox"/> Hamerstuk
Afdeling	Backoffice
Behandelend ambtenaar	G.L. de Jong
Telefoonnummer	0515-489434
Onderwerp	bestemmingsplan IJlst

<b>Voorstel:</b>
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan IJlst

### Inleiding:

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen, is de herziening van het bestemmingsplan IJlst in procedure gebracht. Het gaat hierbij om een herziening van alle voor IJlst geldende bestemmingsplannen, inclusief het huidige Stadsvernieuwingsplan IJlst-Kom en de destijds met vrijstelling gerealiseerde nieuwbouw op het voormalige Eecen-Oppedijkterrein en de voormalige Nooitgedagtterreinen.

### Doel:

Het voorzien in een beleidsregel voor de stad IJlst en het buurtschap Nijeziyl. Nijeziyl maakt officieel deel uit van het dorpsgebied van het noordelijk gelegen Oosthem maar is vanwege de ligging direct ten westen van IJlst in deze planherziening opgenomen.

### Argumenten:

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat om de tien jaar bestemmingsplannen vernieuwd dienen te worden. Nieuw beleid van hogere overheden, maar ook nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen op deze manier actueel worden gehouden in het ruimtelijk beleid van de gemeente.

De gemeente streeft naar een eenduidig ruimtelijk beleid. In deze zin wordt gestreefd naar planregels voor de plaatsen in de gemeente die sterke overeenkomsten hebben. Deze zijn eenvoudig opgesteld, zodat ze heldere richtlijnen geven voor het gebruik van de gronden en gebouwen en voor de bebouwingsmogelijkheden voor gronden.

Een bijzonder initiatief dat in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen is het decentraal Hotel IJlst. Hotel IJlst is, kortgesteld, een concept waarbij circa 40 kamers worden aangeboden verdeeld over de stad. De kamers kunnen gesitueerd zijn op verschillende locaties (bijvoorbeeld in woonhuizen, bijgebouwen, voormalige scholen en schepen). De kamers zijn uniek en comfortabel en hebben een eigen entree die bruikbaar

is zonder tussenkomst van de eigenaar van het pand.

**Alternatieven:**

Afzien van een herziening van het bestemmingsplan "IJlst"

**Risico's:**

n.v.t.

**Wettelijke basis:**

Hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening

**Financiële aspecten/gevolgen:**

Het bestemmingsplan "IJlst" is een conserverend bestemmingsplan, waarin behoudens het Hotelplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het Hotelplan is verder een particulier initiatief. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daardoor voldoende gewaarborgd en kan het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Gelet op het feit dat er geen financiële gevolgen voor de gemeente te verwachten zijn, is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan of overeenkomst.

Het ontwerp van het bestemmingsplan IJlst heeft met ingang van 5 november 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens die termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Onderstaand onze reactie.

1. Zienswijze Indiener 1

Indiener 1 geeft aan dat in de waterparagraaf onvoldoende aandacht wordt besteed aan de in het plangebied aanwezige boezemkaden en hoofdwatergangen. Indiener 1 doet een tekstvoorstel dat de indiener graag in het bestemmingsplan opgenomen zou zien.

**Reactie:**

De gemeente kan zich vinden in de zienswijze van het Indiener 1. Paragraaf 4.7 (Water) van de toelichting zal worden aangevuld met het door de indiener aangedragen tekstvoorstel.

Voorstel: zienswijze ontvankelijk en gegrond verklaren.

2. Zienswijze Indiener 2, d.d. 16 december 2010

Indiener geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan IJlst - De Rat het perceel Sneekepad 8 een woonbestemming heeft. Deze bestemming is nu veranderd in een recreatieve bestemming. Indiener geeft aan hierdoor in haar belangen geschaad te worden omdat de woning niet meer los van het recreatiebedrijf verkocht dan wel bewoond kan worden. Indiener ziet graag de bestaande woonbestemming gehandhaafd.

**Reactie:**

Een van de uitgangspunten van een bestemmingsplan is dat deze niet over eigendom en eigendomsgrenzen gaat, maar over gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden in een plangebied. Indiener is eigenaar van het naastgelegen recreatiebedrijf. De woning aan het Sneekepad 8 wordt gebruikt als bedrijfswoning bij dit verhuurbedrijf. Indien aan het pand een woonbestemming zou worden toegekend, zou het pand niet langer voor het huidige gebruik, namelijk als bedrijfswoning bij het verhuurbedrijf, mogen worden gebruikt. Indiener geeft aan in de toekomst de woning misschien los van het bedrijf te

willen verkopen. In dat verband het volgende: in het kader van 'bedrijven en milieuzonering' geldt voor jachthavens een afstand van 50 meter t.a.v. objecten van derden. Wanneer de woning vervolgens separaat van het bedrijf wordt verkocht, heeft dit consequenties voor de bedrijfsvoering omdat de woning als een object van derden moet worden beoordeeld. Bij beëindiging van het bedrijf zou een afzonderlijke planologische procedure kunnen worden opgestart om het gebruik in overeenstemming met de bestemmingsplan te brengen.

Voorstel: zienswijze ontvankelijk, maar ongegrond verklaren.

Voorgesteld wordt:

1. Om op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "IJlst" ingediende zienswijzen te besluiten overeenkomstig de in dit raadsvoorstel opgenomen weerlegging, door de zienswijze van Indiener 1 ontvankelijk en gegrond te verklaren en de zienswijze van Indiener 2 ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren;

2. De digitale versie van het bestemmingsplan "IJlst" bestaande uit:

- de toelichting op de bestemmingen;
- de regels;
- de verbeelding;

zoals opgenomen in het GML-bestand gewijzigd vast te stellen.

3. De verbeelding tevens analoog vast te stellen;

4. Voor het bestemmingsplan "IJlst" geen exploitatieplan vast te stellen.

#### **Vervolgproces:**

Nu het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld, worden Gedeputeerde Staten van Fryslân en de Inspectie Ruimtelijke Ordening eerst in de gelegenheid gesteld te reageren. Zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan ligt het plan opnieuw gedurende een termijn van zes weken ter inzage.

#### **Communicatie:**

Publicatie in het Sneeker Nieuwsblad en de Staatscourant.

#### **Bijlage(n):**

##### Meegezonden:

-

##### Ter inzage:

- Bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Súdwest  
Fryslân.

Drs. H.H. Apotheker , burgemeester.

J. Krul , gemeentesecretaris.