

Riedsútstel

Ried	: 25 november 2021
Agindapunt	: 12
Status	: Meningvormend/Besluitvormend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: Informatiecarrousel d.d. 18 november 2021
Portefúljuhâlder	: Dhr. J. Spoelstra
Amtner	: Mevr. L. de Vries
Taheakke	: Bijlage 1 - Ruimtelijke onderbouwing Bjirkewei 109 Twijzelerheide
Saak- en stiknûmer	: Z2021-01476 / S2021-26735

Underwerp

Verklaring van geen bedenkingen Bjirkewei 109 Twijzelerheide

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een appartementencomplex met 8 appartementen op het perceel Bjirkewei 109 te Twijzelerheide.
2. De onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit én er geen wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van deze ontwerpen.

Koarte gearfetting

Verzoekers hebben een aanvraag ingediend voor het realiseren van 8 appartementen op het perceel Bjirkewei 109 te Twijzelerheide. Het perceel was eerder in gebruik als café/horecagelegenheid en heeft deze bestemming ook. De horeca is inmiddels gesloten en staat al enige tijd leeg, verzoeker heeft het perceel aangekocht met de wens om hier een appartementencomplex op te realiseren. Omdat de aanvraag niet binnen het bestemmingsplan past, is deze opgevat als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Voordat de vergunning kan worden verleend, dient de raad eerst een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Foech ried/kolleezje:

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is de gemeenteraad het bevoegd gezag voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

Ynlieding

Verzoekers hebben een aanvraag ingediend voor het realiseren van 8 appartementen op het perceel Bjirkewei 109 te Twijzelerheide. Het perceel was eerder in gebruik als café/horecagelegenheid en heeft deze bestemming ook. De horeca is inmiddels gesloten en staat al enige tijd leeg. Verzoeker heeft het perceel aangekocht met de wens om hier een appartementencomplex op te realiseren met 8 huurappartementen. Omdat de aanvraag niet binnen het bestemmingsplan past, is deze opgevat als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Voordat de vergunning kan worden verleend, dient de raad eerst een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De bouw- en situatietekening zijn onderdeel van de Ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1)

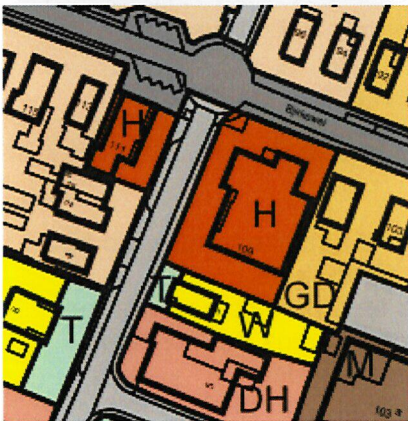
Te berikken effekt

Een planologische regeling voor de aangevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementencomplex met 8 appartementen aan de Bjirkewei 109 te Twijzelerheide.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan laat gewenst gebruik nu nog niet toe

De locatie valt onder de 'beheersverordening dorpen Achtkarspelen'. Binnen dit plan heeft de locatie een horecadoeleinden bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek en/of bar-dancing; bedrijfswoningen (bestaand aantal). Het voorgenomen plan van 8 appartementen is niet passend binnen deze bestemming, binnen de 'beheersverordening dorpen Achtkarspelen' is geen mogelijkheid opgenomen om het bouwplan mogelijk te maken. Dit kan alleen door het bestemmingsplan te herzien of een uitgebreide afwijkingsprocedure te doorlopen. De initiatiefnemers hebben voor dit laatste gekozen door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning met afwijking. Hiervoor zal de uitgebreide afwijkingsprocedure moeten worden doorlopen en moet de aanvraag worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (in verband met het voldoen aan een goede ruimtelijke ordening). In bijlage 2 is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De raad dient voor het plan een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven, voordat de omgevingsvergunning door het college kan worden verleend.



Bestemming Bjirkewei 109



Perceel Bjirkewei 109

1.2 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar

De locatie voor het nieuw te bouwen appartementencomplex ligt in het centrum van het dorp Twijzelerheide. Het betreft hier een binnenstedelijke locatie. Het plan vervangt een op dit moment horecavoorziening welke al langere tijd leeg staat en gaat daarmee verpaupering tegen. Vanuit de verschillende ruimtelijke aspecten is beoordeeld of een appartementencomplex op de gevraagde locatie kan worden gebouwd. Conclusie is dat op basis van een goede ruimtelijke ordening meegewerkt kan worden aan de aanvraag. In bijlage 1 (Ruimtelijke Onderbouwing) zijn de verschillende ruimtelijke aspecten weergegeven en geoordeeld is dat er geen planologische belemmeringen zijn om mee te werken.

1.3 In het kader van de te volgen procedure is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

De aangevraagde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend door een uitgebreide procedure te doorlopen waarmee van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) schrijft voor dat een dergelijke omgevingsvergunning met

afwijking alleen kan worden verleend indien de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Hiermee geeft de raad aan in te kunnen stemmen met de afwijking van het door haar vastgestelde planologisch regime (het bestemmingsplan).

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Omdat onderhavig plan niet als categorie in deze lijst voorkomt, is er in dit geval dus wel een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

2.1 Hierdoor kan de omgevingsvergunning sneller worden verleend.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit (ontwerp-omgevingsvergunning) én er geen wijzigingen zijn aangebracht, is de kans op beroep tegen het definitieve besluit zeer klein en kan de activiteit kennelijk rekenen op voldoende maatschappelijk draagvlak. Om de proceduretijd te verkorten, wordt de gemeenteraad voorgesteld nu al te besluiten om de ontwerpverklaring in dat geval als een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan merken.

Alternativen

Op basis van ruimtelijke argumenten kan de gemeenteraad weigeren de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, waardoor het college de ontwerp omgevingsvergunning moet weigeren, waarna deze beide ontwerp-weigeringsbesluiten 6 weken ter inzage worden gelegd.

Kanttekenings/risiko's

Tegen de ontwerp-vvgb en het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Na verlening van de omgevingsvergunning kan er beroep worden ingesteld.

Finânsjes

Planschade

Het afwijken van een bestemmingsplan kan bij derden leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening werd dit planschade genoemd. De initiatiefnemer heeft reeds een overeenkomst getekend waarin staat dat hij het totale bedrag van de tegemoetkoming in schade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) aan de gemeente zal compenseren.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er contact is geweest met de omliggende woningen en functies en daarbij zijn de plannen kenbaar gemaakt.

Kommunikaasje

De terinzagelegging van de ontwerpbesluiten wordt bekend gemaakt in de Feanster, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Instanties als de provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân worden afzonderlijk op de hoogte gesteld van de terinzagelegging.

Yntegraliteit

N.v.t.

Previnsje

N.v.t.

Gearwurking

N.v.t.

Ried : 25 november 2021
Punt : 12
Side : 4

Ferfolchtrajekt

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er geen wijzigingen worden aangebracht, wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aangemerkt en kan de omgevingsvergunning worden verleend. Indien er wel zienswijzen worden ingediend zal het wel of niet verlenen van de verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Evaluaasje

N.v.t.

Buitenpost, 2 november 2021

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. mr. O.F. Brouwer