

Riedsútstel

It Beslút	: 27 februari 2025
Agindapunt	: 6
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8 – Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en dorpsvernieuwing
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefûljehâlder	: Mevr. B. van Zandbergen
Amtner	: Mevr. J. Folkerts
Taheakke	: 1. Situatietekening Kooiweg 2a Gytsjerk 2. Ruimtelijke onderbouwing Kooiweg 2a Gytsjerk
Saak- en stiknûmer	: 202501133932

Underwerp

Verklaring van geen bedenkingen woningbouw Kooiweg 2a Gytsjerk

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een woning in afwijking van de bestaande woningbouwmogelijkheden aan de Kooiweg 2A in Gytsjerk.
2. De onder 1 genoemde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te verklaren als er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ingediend.

Koarte gearfetting

Op 21 juni 2018 is er door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kooiweg 2, Gytsjerk (wijziging bestemming)' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een woning op het perceel Kooiweg 2a in Gytsjerk mogelijk. Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning op dit perceel. De aanvrager wenst de woning niet conform het eerder vastgestelde bestemmingsplan te bouwen maar verder van de weg af en meer in lijn met de naastgelegen boerderij. In het kader van deze procedure is een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Foech ried/kolleezje

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van toepassing. Ruimtelijke plannen of initiatieven moeten volgens de in de Omgevingswet opgenomen procedures worden behandeld, tenzij een aanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend. De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning in afwijking van de bestaande woningbouwmogelijkheden is voor 1 januari 2024, namelijk op 21 december 2023 ingediend. Daarom is de procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Dit plan heeft een langere doorlooptijd dan gebruikelijk. Dit komt door personele tekorten en onderbezetting en door vertraging bij het aanleveren van de benodigde gegevens door initiatiefnemer.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet spreken we niet meer van een bestemmingsplan maar noemen we dit, tot de vaststelling van een nieuw Omgevingsplan, een (tijdelijk) omgevingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd omgevingsvergunningen af te geven. Dit geldt ook voor omgevingsvergunningen die strijdig zijn met het bestemmingsplan maar ruimtelijk wel goed kunnen worden onderbouwd en niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening. Om te voorkomen dat de raad vanwege verschuiving van bevoegdheden buitenspel zou komen te staan mag het college dit type omgevingsvergunning alleen afgeven wanneer de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Ynlieding en Histoarje

Woningbouwmogelijkheden op het perceel

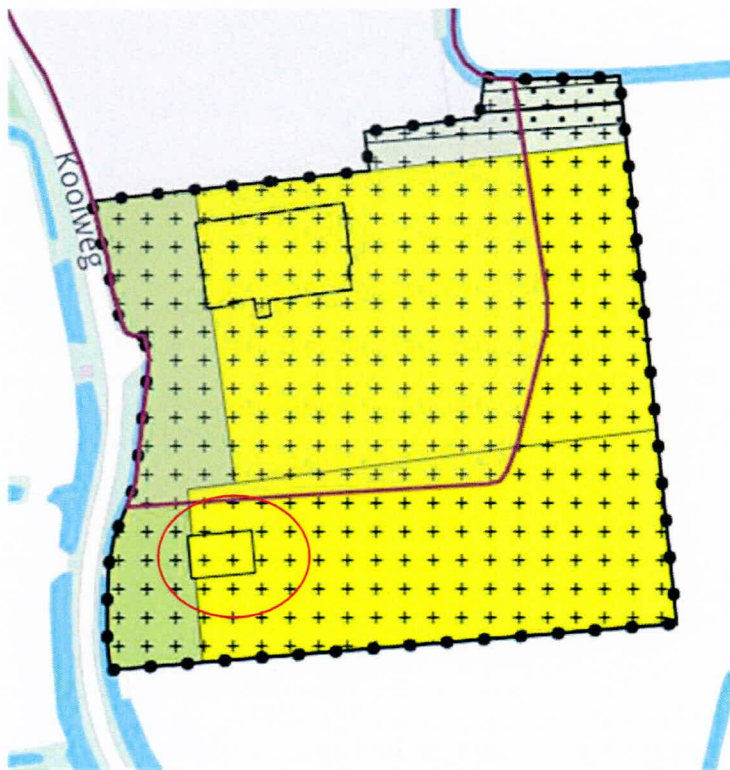
Op 21 juni 2018 is het bestemmingsplan 'Kooiweg 2, Gytsjerk (wijziging bestemming)' vastgesteld. Het agrarisch bedrijf op het perceel Kooiweg 2 in Gytsjerk is gestopt en te koop aangeboden. De nieuwe eigenaar heeft in 2018 met vaststelling van het bestemmingsplan toestemming gekregen voor de realisatie van een extra woning op het perceel Kooiweg 2a in Gytsjerk door het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Aanvraag

Op 21 december 2023 is een verzoek ingediend voor de bouw van de in 2018 planologisch toegestane woning aan de Kooiweg 2A in Gytsjerk. Het perceel is gelegen binnen het vastgestelde bestemmingsplan "Kooiweg 2 en omgeving te Gytsjerk (wijziging bestemming)" en heeft hierin de bestemming "Wonen – Vrijstaande woningen 1".

De aanvrager wenst de woning niet conform het eerder vastgestelde bestemmingsplan te bouwen maar verder van de weg af en meer in lijn met de naastgelegen boerderij.

De woning wordt buiten het bestaande bouwvlak gebouwd en de woning wordt achter de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd. Daarom is er een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan en dient de uitgebreide procedure doorlopen te worden. In het kader van deze procedure is een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.



Planologische situatie met bestaande bouwvlak rood omcirkeld.

Te berikken effekt

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning in afwijking van de bestaande woningbouwmogelijkheden aan de Kooiweg 2A in Gytsjerk.

Argumenten

1.1 Het plan is qua landschappelijke inpassing aanvaardbaar.

Het gebied waarin de woning wordt gerealiseerd kenmerkt zich door de open structuur waar nauwelijks tot geen bomen aanwezig zijn. Het gebied bestaat uit uitgestrekte landerijen en landbouwgronden met daartussen enkele (agrarische) bebouwing verspreid in het gebied. Met hier en daar (kleine) dorpskernen en lintbebouwing. De locatie van de woning buiten het bouwvlak past hierin.

1.2 De woning is stedenbouwkundig voldoende ingepast

De woning wordt in afwijking van het voor deze woning in 2018 vastgestelde bestemmingsplan (Kooiweg 2 en omgeving te Gytsjerk (wijziging bestemming)) buiten het bestaande bouwvlak en achter de voorgevelrooilijn gesitueerd. De locatie buiten het bouwvlak, 9 meter in oostelijke richting, is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Omdat de nieuwe woning meer in de voorgevelrooilijn van de naastgelegen boerderij wordt gesitueerd wordt de onderlinge afstand boerderij-woning niet of nauwelijks groter. Dit betekent dat de relatie tussen deze twee bouwwerken blijft bestaan. Er wordt hiermee nog steeds voldaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit zoals gewaarborgd in het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

1.3 Het plan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan gaat gepaard met een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing. De vorm van de woning sluit aan op het ontwerp van de woning op het naastgelegen perceel en past hiermee in het karakter van het landelijk gebied. Het open karakter van het gebied en de verkavelingsstructuur zullen worden gehandhaafd. Hiermee wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan vastgelegde dubbelbestemming "Waarde - Open Landschap".

1.4 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen milieukundige belemmeringen zijn

Ter bescherming van de leefkwaliteit is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Om die reden moet worden onderzocht of in de directe omgeving van het perceel hinderlijke functies aanwezig zijn en welke invloed deze functies op de woning kunnen hebben en omgekeerd. In de directe omgeving van het plangebied komen hoofdzakelijk woningen voor. Op een afstand van 75 meter is er een zogenaamd categorie 2 bedrijf. Dit zijn bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven. Een dergelijk categorie 2 bedrijf heeft een afstand van maximaal 50 meter tot aan gevoelige bestemmingen. Door de woning verder naar achteren op het perceel te verschuiven, verandert deze afstand niet. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van ruim 250 meter. Ook hier zijn geen problemen te verwachten.

2.1 Snelle besluitvorming

Nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met de afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt deze, inclusief de daarbij behorende stukken, voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zijn/haar zienswijze geven. Als er geen zienswijzen worden ingediend, verandert er feitelijk niets aan het eerder genomen besluit. Om het proces snel en efficiënt te laten verlopen, wordt dan ook voorgesteld om direct te besluiten het ontwerp als definitief te verklaren als er geen zienswijzen worden ingediend.

Alternativen

Indien de raad niet instemt en weigert een verklaring van geen bedenkingen af te geven zal het college de aanvraag moeten weigeren. Dan kan de woning alleen gebouwd worden conform de regels van het vastgestelde bestemmingsplan (dichter op de weg).

Kanttekenings/risiko's

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

Ried : 27 februari 2025
Punt : 6
Side : 4

Finânsjes

Leges

De kosten voor de procedure zullen via de legesverordening worden verhaald op de initiatiefnemer.

Planschade

Omdat het plan een particulier initiatief betreft zal een eventuele tegemoetkoming in schade voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiervoor zal parallel aan het besluitvormingsproces een planschadeovereenkomst worden opgesteld.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Het plan raakt geen grote maatschappelijke belangen vanwege de omvang. Via de te voeren omgevingsvergunningprocedure (uitgebreide procedure) wordt eenieder bij het proces betrokken.

Kommunikaasje

Met een publicatie wordt eenieder attent gemaakt op de te voeren procedure en de stukken die daarbij ter inzage liggen. De stukken liggen zes weken ter inzage en een ieder kan hiertegen zienswijzen indienen. Ook wordt het ontwerpbesluit toegezonden aan de provincie.

Yntegraliteit

Afdeling Omgeving

Previnsje

N.v.t.

Gearwurking

N.v.t.

Ferfolchtrajekt

Als de gemeenteraad positief adviseert, zal de ontwerp-vvgb voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Bij het uitblijven van zienswijzen zal het college de vergunning kunnen verlenen. Tegen het besluit tot het verlenen van de Bopa staat bezwaar en beroep open.

Evaluaasje

N.v.t.

Burgum, 21 januari 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,


dhr. drs. J. Krul

burgemeester,


dhr. drs. L.J. Gebben

BA C. Scholker - Drampel



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 februari
2025, punt nummer: 6;

Beslút:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een woning in afwijking van de bestaande woningbouwmogelijkheden aan de Kooiweg 2A te Gytsjerk.
2. De onder 1 genoemde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te verklaren als er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente
Tytsjerksteradiel van 27 februari 2025.

De griffier,

Mevr. mr. A. Dam

De voorzitter,

Dhr. P.J.A. van de Hoef