

Riedsútstel

Ried	: 14 december 2023
Agindapunt	: 9
Status	: Besluitvormend
Program	: N.v.t.
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefúljehâlder	: Mevr. B. van Zandbergen
Amtner	: Dhr. J.H. Jonker
Taheakke	: 1. Ruimtelijke onderbouwing 2. Aanvraagformulier + tekeningen 3. Vooroverleg provincie
Saak- en stiknûmer	: Z2023-03637 / S2023-22336

Underwerp

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) aanvraag omgevingsvergunning woning perceel Douwelaan 86a Oentsjerk

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.
2. De onder 1 genoemde ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Koarte gearfetting

Er ligt een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning. Dit plan is in strijd met het bestemmingsplan. Voorstel is hieraan mee te werken.

Foech ried/kolleezje

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.

Histoarje

Het college heeft op 8 februari 2023 reeds aangegeven dat het realiseren van een woning op de onderhavige locatie kan worden uitgewerkt. De aanvraag omgevingsvergunning is een reactie op dit vooroverleg.

Ynliding

De nieuwbouw van de woning wordt gerealiseerd op de Douwelaan tussen de woningen 86 en 88 te Oentsjerk. Voorheen was de huidige locatie in gebruik als particuliere moestuin. Het perceel heeft volgens het vigerende bestemmingsplan Oentsjerk 2012

(vastgesteld 23 mei 2013) een woonbestemming (Wonen-A1 en Tuin). Er ligt geen bouwvlak op het perceel, waardoor er geen bouwtitel voor een woning bestaat. Aan weerszijden van het perceel staan twee woningen, met de bestemmingen Wonen-A1 en Wonen-A2 (met aanduiding karakteristiek). Om de woning mogelijk te maken, dient een planologische procedure gevolgd te worden.

Te berikken effect

Door het relatief grote perceel te splitsten, is er ruimte voor de realisatie van een nieuwe woning. Hierdoor zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd worden. Het initiatief voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Argumenten

1. De aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, hierna rob.

Omdat het plan is voorzien van een goede rob (bijlage 1.), is er aanleiding om met een uitgebreide procedure omgevingsvergunning van het bestemmingsplan 'Oentsjerk 2012' af te wijken.

2. Het perceel, waarop de woning wordt aangevraagd, heeft al een woonbestemming. Het perceel mag al worden gebruikt ten behoeve van wonen. Alleen omdat een bouwvlak ontbreekt mag er geen hoofdgebouw (woning) worden gerealiseerd. Door het verlenen van de omgevingsvergunning is het mogelijk een nieuwe woning te bouwen. Deze ontwikkeling past binnen de woonvisie 2019-2024.

3. Vooroverleg met de Provincie heeft plaatsgevonden.

In een voortraject heeft de Provincie kennisgenomen van het initiatief. Op 19 september 2023 heeft de provincie het plan beoordeeld (verplicht vooroverleg artikel 3.1.1 Bro). De Provincie heeft geen opmerkingen. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening en dat het plan niet in strijd is met provinciale belangen.

Alternativen

Procedureel zou deze aanvraag ook middels een (postzegel)bestemmingsplanprocedure kunnen, waarna een omgevingsvergunning (reguliere procedure) zou kunnen worden aangevraagd voor de bouwactiviteit. De aanvrager heeft hier niet voor gekozen en heeft bij onderhavige aanvraag keuzeruimte hierin.

Kanttekenings/risiko's

Het plan voldoet in beginsel aan de eisen. Er ligt een goede ruimtelijke onderbouwing, dus er kan een procedure omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan worden opgestart. In het kader van die procedure kunnen derden op het ontwerpbesluit reageren. Als er reacties (zienswijzen) komen, dan dient een heroverweging plaats te vinden. Die heroverweging zou aanleiding kunnen geven tot aanpassing van het plan of tot het besluit de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

Finânsjes

De kosten voor het voeren van deze procedure zijn bij de legesverordening vastgesteld. Daarnaast worden de gebruikelijke leges voor een omgevingsvergunning in rekening gebracht. Eventuele planschade zal voor rekening van de initiatiefnemer komen door het sluiten van een planschade overeenkomst.

Ried : 14 december 2023
Punt : 9
Side : 3

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Door het plan worden geen grote maatschappelijke belangen geraakt vanwege de omvang van het plan en de locatie. De initiatiefnemers hebben de plannen voorgelegd aan de naaste burens. Hierdoor is het plan aangepast tot het plan wat nu is aangevraagd. Overige participatietrajecten is dan ook niet aan de orde.

Kommunikaasje

Met een publicatie wordt eenieder attent gemaakt op de te voeren procedure en de stukken die daarbij ter inzage ligen. De stukken ligen zes weken ter inzage en een eider kan hertegen zinswizzen indienen. Voorts wordt het ontwerpbesluit toegezonden aan de provincie en de andere overlegpartners.

Yntegraliteit

Afdeling OAR (Ruimtelijke ordening en woonbeleid)

Previnsje

Niet van toepassing.

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

Voorwaarde voor het kunnen afwijken van het bestemmingsplan 'Oentsjerk 2012' door middel van een uitgebreide procedure is dat de gemeenteraad vooraf een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeeft. Deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder zinswizzen indienen.

Als er geen zinswizzen worden ingediend, is het wenselijk dat er zo spoedig mogelijk een besluit op de aanvraag kan worden nemen. Daarom wordt aan de raad voorgesteld dat het besluit voor de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens als een definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden aangemerkt als er geen zinswizzen worden ingediend. Er zijn dan immers geen nieuwe feiten of omstandigheden die het nodig maken dat uw raad zich opnieuw over dit initiatief uitspreekt.

In het geval er wel zinswizzen worden ingediend die betrekking hebben op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen – dus op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit plan – dan zal de raad opnieuw over deze aanvraag en de dan voorliggende zinswizzen een besluit moeten nemen.

Evaluaasje

Niet van toepassing.

Burgum, 14 november 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

mevr. H.M. van Gils

burgemeester,

dhr. drs. L.J. Gebben



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2023, punt nummer: 9;

Beslút:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.
2. De onder 1 genoemde ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 14 december 2023.

De griffier,

Mevr. mr. A. Dam

De voorzitter,

Dhr. drs. L.J. Gebben