

Voorstel

Cluster	: Fysieke leefomgeving	Nummer	:
Portefeuillehouder	: Theo Faber	Datum vergadering	: 22 april 2024
Onderwerp	: Verklaring van geen bedenking bouw van een woning Binnendieken Nes		

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven voor het project 'bouw van een woning aan de Binnendieken te Nes'.
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aanmerken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ingediend worden.
3. Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad kan de omgevingsvergunning verder in procedure (zie planning) worden gebracht.

Inleiding

Op 21 december 2023 is een aanvraag binnengekomen voor de bouw van een woning aan de Binnendieken te Nes. Het plan betreft het realiseren van een woning op het perceel kadastraal bekend als gemeente Nes, sectie A, nummer 5330. Hiervoor zal een nieuw woonperceel ingericht worden. Er wordt aansluiting gezocht bij bestaande vrijstaande woningen in de directe omgeving met de bestemming 'Wonen-1'. Op het nieuw te realiseren perceel ontbreekt een bouwvlak voor een nieuwe woning. Deze zal middels een buitenplanse afwijkingsprocedure worden gerealiseerd. Omdat de aanvraag vóór 1 januari 2024 (inwerkingtreding omgevingswet) is ingediend wordt deze onder het oude recht, de Wabo, afgehandeld.

Achtergrondinformatie

Op 12 september 2023 heeft het college een positief standpunt ingenomen met betrekking tot het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het realiseren van een tweetal bouwkvavels aan de Binnendieken in Nes.

De projectlocatie valt binnen het bestemmingsplan 'Nes', vastgesteld op 24 november 2014. Op de locatie van de nieuw te bouwen woning ligt de bestemming 'Agrarisch – cultuurgrond'. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen niet toegestaan. Daarnaast ontbreekt ter plaatse een bouwvlak waarbinnen (hoofd-)gebouwen mogen worden gebouwd. Binnen het bestemmingsplan zijn geen wijzigingsbevoegdheden waarvan gebruik gemaakt kan worden.

De planologische strijdigheid wordt weggenomen door het verlenen van een omgevingsvergunning met de activiteit 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde in Wabo artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, deze is als bijlage bijgevoegd. De conclusie van de ruimtelijke onderbouwing luidt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het college onderschrijft deze conclusie en is van mening dat er geen bezwaren zijn tegen het verlenen van de vergunning.

Op 7 november 2023 heeft de welstandscommissie Hûs en Hiem aangegeven dat het ontwerp voor de woning aan de Binnendieken op grote lijnen uitzicht biedt op een positieve welstandsadvisering.

Argumenten

- 1.1 De gemeenteraad is volgens de wet bevoegd een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven.
- 1.2 De gewenste ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Het project past binnen de geldende planologische kaders en uitgangspunten van provincie Fryslân en de gemeente Ameland. Gezien het tekort aan woningen op het eiland en de schaarse mogelijkheden van bouwgronden zijn dergelijke inbreidingsmogelijkheden positief te noemen en wordt er aangesloten op de beleidskaders.

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, deze is bij dit voorstel bijgevoegd. Een verklaring van geen bedenkingen kan en mag alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

2. Deze werkwijze is efficiënt en zorgt voor een adequate afhandeling van de aanvraag.

3. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd.

Omdat er op het perceel nog geen bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen aanwezig zijn zullen er extra voorzieningen moeten worden aangelegd. Er wordt een privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst aangegaan met aanvrager waarmee de aanvrager zich verplicht om, indien er voorzieningen of ingrepen noodzakelijk zijn op het vlak van infrastructuur, nutsvoorzieningen of voorzieningen van openbaar nut, deze voor eigen rekening aan te leggen of aan te brengen. Daarnaast is een privaatrechtelijke overeenkomst met aanvrager aangegaan met betrekking tot planschade.

Kosten en dekking

N.v.t.

Risico's of kanttekeningen

Planning en uitvoering

Een ontwerp van de omgevingsvergunning zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning in te dienen. Na afloop van de ter inzage termijn neemt het college, met inachtneming van eventuele zienswijzen, een besluit over de aanvraag omgevingsvergunning. Indien er één of meerdere zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ingediend worden, zal de gemeenteraad om een definitieve verklaring van geen bedenkingen gevraagd worden. Worden er geen zienswijzen ingediend, dan zal de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aangemerkt worden als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Het college van burgemeester en wethouders,

Leo Pieter Stoel
burgemeester

Iwan Valk
secretaris-directeur

Besluit

Cluster : Fysieke Samenleving **Nummer** :
Portefeuillehouder : Theo Faber **Datum vergadering** : 22 april 2024
Onderwerp : Verklaring van geen bedenking bouw van een woning Binnendieken Nes

De raad van de gemeente Ameland,

Overwegende,

- dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend voor de bouw van een woning aan de Binnendieken te Nes;
- dat het project in strijd is met het bestemmingsplan 'Nes', omdat de woning niet binnen een bouwvlak wordt gebouwd en omdat de projectlocatie is gesitueerd binnen de bestemming *Agrarisch - cultuurgrond*, binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan;
- dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat deze conclusie wordt overgenomen;
- dat de gemeenteraad het gemotiveerde collegevoorstel uitdrukkelijk tot de zijne maakt;
- gelet op de behandeling van het voorstel in de commissievergadering;

besluit:

1. Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het project 'bouw van een woning aan de Binnendieken te Nes' en daartoe een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van bedenkingen, indien tijdens de ter inzagetermijn geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ingediend worden;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Ballum, 22 april 2024

Leo Pieter Stoel
voorzitter

Jacqueline Metz
griffier