

Riedsútstel

Ried	: 13 oktober 2022
Agindapunt	: 7
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefúljehâlder	: Mevr. B. van Zandbergen
Amtner	: Dhr. J.H. Jonker
Taheakke	: 1. Ruimtelijke onderbouwing 2. Aanvraagformulier omgevingsvergunning 3. Ontbrekende geluidgegevens
Saak- en stiknûmer	: Z2022-03126 / S2022-15977

Underwerp

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) aanvraag omgevingsvergunning perceel Menno van Coehoornweg 12 te Burgum

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van de voormalige bedrijfswoning en het bouwen van een dienstwoning met een paardenpensionstalling.
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 slopen van de voormalige agrarische bedrijfswoning en het bouwen van een dienstwoning met een paardenpension. 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 16 februari 2021 reeds aangegeven dat het realiseren van een bedrijfsmatige pensionstalling op de onderhavige locatie kan worden uitgewerkt. De aanvraag omgevingsvergunning is een reactie op dit vooroverleg.

Ynlieding

Voorheen was op de huidige percelen Menno van Coehoornweg 12 en 12a te Burgum een weg- en waterbouw annex grondverzetbedrijf gevestigd. Thans is dit bedrijf voor het

grootste deel verplaatst naar de Solcamastraat 21B te Sumar en vindt op de Menno van Coehoornweg 12a louter nog stalling en opslag plaats ten behoeve van het weg- en waterbouwbedrijf annex grondverzetbedrijf. De bedrijfswoning op het perceel Menno van Coehoornweg 12 te Burgum wordt bewoond door de ouders en initiatiefneemster met haar gezin (dochter). De bedrijfsgebouwen op dit perceel worden ten behoeve van het wonen en ten behoeve van een hobbymatige paardenhouderij gebruikt.

De ouders wensen thans graag te verhuizen naar een kleinere woning dicht bij de voorzieningen in het centrum van Burgum. Dit gelet op hun leeftijd en om plaats te maken voor initiatiefneemster en haar gezin. Initiatiefneemster is vervolgens voornemens om de hobbymatige paardenhouderij te laten groeien naar een paardenpension dat ruimte biedt aan 20 paarden in een paddock-paradise. Dit betekent dat de paarden verdeeld zullen worden over twee kuddes waarbij ze 24/7 vrij kunnen rondlopen over ca. 3,5 ha. terrein. De nieuw te bouwen stal wordt in tweeën opgedeeld waarbij elke groep paarden vrije toegang houdt tot het eigen stalgedeelte.

De bedrijfsgebouwen op perceel Menno van Coehoornstraat 12a blijven in gebruik voor het weg- en waterbouwbedrijf annex grondverzetbedrijf. Het perceel wordt met het initiatief gesplitst in een gedeelte voor het paardenpension en een gedeelte ten behoeve van het weg- en waterbouw- annex grondverzetbedrijf.

Aan de betreffende percelen is ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied 2013 één bestemmingsvlak en één bouwperceel toegekend. Dit met de enkelbestemming "bedrijf-2" met de functie-aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- weg en waterbouw". Een paardenpension is gelet op het bestemmingsplan niet toegestaan.

Te berikken effect

Door uitvoering van het initiatief zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd worden. Een paardenpensionstaling is een functie die beter passend is in het buitengebied dan een weg- en waterbouwbedrijf. Doordat de bestaande bedrijfswoning wordt verwijderd zal geen extra woning ontstaan. Het initiatief voldoet daarnaast 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 "Buitengebied 2013" af te wijken. Verder is onderstaande kanttekening te maken bij de rob en de beoordeling daarvan.

Naar aanleiding van de inhoudelijke beoordeling van de rob is een akoestisch onderzoek ingediend. Het akoestisch onderzoek (bijlage rob) dient op sommige onderdelen nog te worden aangepast. Het is aannemelijk dat na (een relatief kleine) aanpassing het rapport in alle waarschijnlijkheid goedgekeurd zal worden. De benodigde aanpassingen en aanvullingen zijn weergegeven in bijlage 3. Hieraan wordt momenteel gewerkt door de initiatiefnemer.

De ontwerp omgevingsvergunning zal pas verleend worden zodra het geluidsrapport door het college goedgekeurd is. Op deze wijze zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De aangevraagde ontwerp Vvgb kan vooruitlopend op deze aanpassing en beoordeling verleend worden.

2. Vooroverleg met de Provincie heeft plaatsgevonden.

In een voortraject heeft de Provincie kennisgenomen van het initiatief. Op 30 augustus 2022 heeft de Provincie het plan beoordeeld (verplicht vooroverleg artikel 3.1.1 Bro). De Provincie heeft tien opmerkingen. De opmerkingen zijn hoofdzakelijk beantwoord in e (aangepaste) ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1.). Hierna volgen de opmerkingen voorzien van een reactie. Uit de reacties blijkt dat onderbouwd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het plan niet in strijd is met provinciale belangen.

1. De Provincie geeft aan dat er eventuele sporen van vuurstenen aanwezig zijn, volgens de Fryske Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE). Een waarderend archeologisch onderzoek moet nog plaatsvinden.

Reactie: In de rob paragraaf 4.6 (pagina 14) wordt dit nader onderbouwd. De aanvrager heeft verder aangegeven dat het archeologische onderzoek zo spoedig mogelijk aangeleverd wordt. Het onderzoek zal eind september plaatsvinden en de prognose is dat het rapport begin oktober wordt ingediend.

De ontwerp omgevingsvergunning zal pas verleend worden zodra het archeologisch onderzoek door het college goedgekeurd is. Op deze wijze zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De aangevraagde ontwerp Vvgb kan vooruitlopend op dit nog in te dienen onderzoek en de beoordeling daarvan verleend worden.

2. De Provincie stelt dat door de komst van een nieuwe bedrijfswoning een extra woning wordt gerealiseerd.

Reactie: Aangezien er geen vermeerdering van het aantal woningen in het buitengebied is toegestaan - zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de (ontwerp)omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande bedrijfswoning. Op deze wijze wordt dit geborgd en is er geen risico dat een extra woning zal ontstaan. Verder wordt in de rob aangegeven dat er gesloopt zal worden. Het initiatief moet overeenkomstig de aanvraag worden uitgevoerd, dit wordt opgenomen in de ontwerp omgevingsvergunning.

3. De provincie concludeert dat de uitvoering van de landschappelijke inpassing niet duidelijk is.

Reactie: In de rob paragraaf 4.7 (pagina 14) wordt dit nader onderbouwd. Voor de werkzaamheden is ook reeds een omgevingsvergunning (werk of werkzaamheden uitvoeren) afgegeven. Er zal een voorwaardelijke bepaling en een realisatietermijn worden opgenomen in de ontwerpomgevingsvergunning, zodat de landschappelijke inpassing in overeenstemming met de al verleende vergunning wordt uitgevoerd.

4. De Provincie wijst naar een cultuurhistorisch aspect dat in het verleden op deze locatie een state heeft gestaan. De state is in 1771 gesloopt. Van de oorspronkelijke bebouwing is niets teruggevonden. De provincie stelt dat op basis van historische gegevens op enige manier naar het verleden te refereren.

Reactie: In de rob paragraaf 4.6 (pagina 14) wordt dit nader onderbouwd. Het oorspronkelijke terrein is bebouwd met loodsen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde weg- en water bouwbedrijf. Het initiatief zal de cultuurhistorische waarden niet aantasten. De opmerking wordt derhalve niet overgenomen.

5. De Provincie stelt dat geen ecologisch onderzoek is uitgevoerd en om mogelijke gevolgen op het gebied van flora en Fauna te onderkennen dient nog een onderzoek uitgevoerd te worden.

Reactie: In de rob paragraaf 4.5 (pagina 13) wordt onderbouwd waarom geen ecologisch onderzoek hoeft worden uitgevoerd. Daarnaast is er al vergunning verleend (en

onherroepelijk) waarbij een afweging voor ecologie is gemaakt. Deze opmerking hoeft derhalve niet worden overgenomen.

6. De Provincie stelt dat het niet duidelijk is hoe wordt omgegaan het graven van de drinkpoelen en of hier ook bomen voor moeten worden gekapt.

Reactie: In de rob paragraaf 4.5 (pagina 13) wordt dit nader onderbouwd hieruit blijkt dat er geen sprake is van kappen van houtopstanden.

7. De Provincie stelt dat het niet duidelijk is te beoordelen of ontheffing van de ontgrondingsverordening benodigd is.

Reactie: In de rob paragraaf 4.5 (bovenaan pagina 14) wordt dit nader onderbouwd hieruit blijkt dat er geen sprake is van de bedoelde ontheffing.

8. De Provincie stelt dat door de omgevingsvisie De Romte Diele ingezet wordt op natuur inclusief ontwerpen en verzoekt hier rekening mee te houden.

Reactie: In de rob paragraaf 4.5 laatste alinea (pagina 14) wordt dit nader onderbouwd hieruit blijkt dat hiermee rekening is gehouden.

9. De Provincie vraagt om de ruimtelijke onderbouwing af te stemmen met de verleende Wet natuurbeschermingsvergunning(stikstof).

Reactie: In de rob paragraaf 4.11 (pagina 17) wordt dit nader onderbouwd. In de ontwerp omgevingsvergunning zal worden verwezen naar de reeds verleende (ontwerp) wet-natuurbeschermingsvergunning (stikstof). Dit om het onderdeel stikstof te motiveren.

10. De Provincie attendeert op een omissie in de watertoets.

Reactie: De omissie is aangepast en de opmerking is overgenomen, zie ook paragraaf 4.9 pagina 16 van de rob.

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.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Door het plan worden geen grote maatschappelijke belangen geraakt vanwege de omvang van het plan en de locatie. Een burgerparticipatietraject is daarom niet aan de orde en via de te voeren omgevingsvergunningprocedure (uitgebreide procedure) wordt eenieder bij het proces betrokken.

Ried : 13 oktober 2022
Punt : 7
Side : 5

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. 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 "Buitengebied" 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 zienswijzen indienen.

Als er geen zienswijzen 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 zienswijzen 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 zienswijzen 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 zienswijzen een besluit moeten nemen.

Evaluaasje

Niet van toepassing.

Burgum, 21 september 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

mevr. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 september 2022, punt nummer: 7;

Beslút:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van de voormalige bedrijfswoning en het bouwen van een dienstwoning met een paardenpensionstalling.
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 13 oktober 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. mr. A. Dam

Dhr. drs. L.J. Gebben