

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Ruimte
Titel	: Bindend adviesrecht omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit eerste fase voor het realiseren van de Compagnonswijk Appelscha
Onderwerp	: Realiseren Compagnonswijk Appelscha
Portefeuillehouder/Teamleider	: G. But/J. Nijboer/W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: Z2024-00005812

Datum collegevergadering

28 januari 2025

Voorgesteld besluit

1. Het college van B&W te adviseren de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit eerste fase voor het realiseren van de Compagnonswijk Appelscha te verlenen, onder voorwaarden dat:
 - De anterieure overeenkomst door beide partijen is ondertekend voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, en
 - De formele instemming en advies door de provincie Fryslân wordt gegeven.
2. Het beeldkwaliteitsplan “De Compagnonswijk Appelscha” vast te stellen, waarmee het voor het plangebied van de omgevingsvergunning bopa de regels uit de welstandsnota vervangt.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

Op 5 september 2023 heeft het college het principebesluit genomen in principe medewerking te verlenen aan het afwijken van de beheersverordening ‘Overige dorpen 2014’ ten behoeve van het toestaan van acht vrijstaande woonvolumes en vier compacte woonvolumes op het perceel gemeente Makkinga, sectie K, nummer 43 te Appelscha (bijlage 2).

Op 10 november 2024 heeft het college een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) eerste fase voor het realiseren van een energiearme en energieneutrale kleinschalige woonwijk ontvangen (bijlage 1). In deze eerste fase wordt een planologisch basisbesluit gevraagd voor de beoogde ruimtelijke inrichting en wijze van bouwen (situering, maatvoering en beeldkwaliteit) en het bouwrijp maken van de Compagnonswijk Appelscha (kadastraal bekend als gemeente Makkinga, sectie K, nummer 43)(figuur 1). De eerste fase betreft slechts het planologisch basisbesluit en wordt rechtskracht gegeven aan het beeldkwaliteitsplan. In de tweede fase zal de vergunning aangevraagd worden voor de bopa (ruimtelijk), opa (welstand), de bouwtechnische activiteit en het realiseren van de inrit.

Voor het projectgebied geldt het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf. Hieronder valt de beheersverordening ‘Appelscha 2014’. Op grond hiervan geldt het besluitvlak ‘Bestaand’. In dit geval is dat de functie ‘Agrarisch gebied’. Binnen deze functie is het aangevraagde woningbouwplan niet toegestaan. Dit betekent dat het omgevingsplan gewijzigd moet worden of dat er met een omgevingsvergunning ‘buitenplans’ moet worden afgeweken. In dit geval is voor het laatste gekozen.



Figuur 1. Situering Compagnonswijk Appelscha

Argumenten

1.1. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning bopa is bindend advies van de gemeenteraad noodzakelijk

De raad is bevoegd om aan te geven op welke gevallen van aanvragen om een omgevingsvergunning bopa het bindend adviesrecht zou moeten worden toegepast.¹ Op 23 november 2021 is door uw raad een lijst² vastgesteld van gevallen waarin uw raad gebruik wenst te maken van dit bindend adviesrecht.

Wanneer op een aanvraag bopa het bindend adviesrecht van toepassing is, wordt deze aanvraag voor bopa door het college van B&W aan uw gemeenteraad voorgelegd ter advisering. Uw raad geeft in dat geval een gemotiveerd advies over het wel of niet verlenen van die omgevingsvergunning. Dit advies moet het college van B&W verplicht opvolgen.

Als uw raad besluit negatief te adviseren op dit voorstel, dan zal het college de aanvraag omgevingsvergunning moeten weigeren. Een negatief advies van uw raad moet wel voorzien zijn van een goede motivering.

Het project valt onder categorie 1.2 van de aangewezen gevallen: het bouwen van twee of meer woningen in het buitengebied. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt daarom een (bindend) advies van uw raad gevraagd.

¹ Op grond van artikel 16.15 16.15a Omgevingswet en artikel 4.21 Omgevingsbesluit

² "Verzamelbesluit bevoegdheden Omgevingswet bindend adviesrecht verplichte participatie delegatie"

1.2. Uit de GoFlo blijkt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Een vergunning voor een bopa wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning hebben wij een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) voor het plan ontvangen (bijlage 3). Met de GoFlo en bijbehorende bijlagen kan een goed onderbouwde beslissing worden genomen over de vergunningaanvraag.

Uit de GoFlo blijkt dat er met het uitvoeren van het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook voldoet het plan aan alle relevante wet- en regelgeving. We kunnen daarom stellen dat de vergunning verleend moet worden. Het college is voornemens de omgevingsvergunning te verlenen, nadat en onder de voorwaarde dat door de raad bindend advies wordt afgegeven.

Wat is een GoFlo?

In de GoFlo wordt onderbouwd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De onderbouwing omvat verschillende aspecten om inzichtelijk te maken of het plan in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De belangrijkste onderdelen in een onderbouwing zijn:

- 1. Planbeschrijving: Een beschrijving van het plan, inclusief de huidige en toekomstige situatie;*
- 2. Beleidskader: Een overzicht van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijk regels en beleid dat van toepassing is op het plan*
- 3. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu: Een overzicht van aspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur, verkeer en parkeren, cultuurhistorie, archeologie, natuur, etc. In sommige gevallen zijn onderzoeken vereist, zoals een onderzoek flora en fauna of een geluidsonderzoek.*
- 4. Uitvoerbaarheid: Een beschrijving van de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waaronder informatie over participatie*
- 5. Afweging en conclusie: Alle belangen en aspecten worden gewogen. Tevens wordt geconcludeerd of de aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

2.1 Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 5) zijn de eisen opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Hiermee kan de ruimtelijke kwaliteit worden gewaarborgd. Zo is beschreven hoe het uiterlijk van de woningen eruit moet komen te zien bijvoorbeeld ten aanzien van het materiaal- en kleurgebruik. Door daarover regels vast te stellen kan zowel variatie als samenhang in het beeld ontstaan. Deze regels gelden als toetsingskader voor de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (voorheen: welstandscommissie) die het college adviseert of een bouwplan al dan niet voorziet in een goede omgevingskwaliteit (voorheen: voldoet aan redelijke eisen van welstand). De commissie toetst voor dit plangebied niet meer aan de welstandsnota, maar aan het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan vervangt de regels uit de welstandsnota voor het plangebied van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Kanttekeningen

1.1 *De anterieure overeenkomst is nog niet door beide partijen ondertekend*

In een anterieure overeenkomst worden private afspraken gemaakt over de uitvoering van het plan en de kosten die daaraan verbonden zijn. De gemeente en de initiatiefnemer moeten deze overeenkomst ondertekenen voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. Gezien de korte wettelijke termijn wordt uw raad in deze fase al om advies gevraagd. Het ondertekenen van de anterieure overeenkomst wordt daarom als voorwaarde meegenomen in dit advies.

1.2 *De provincie Fryslân heeft haar formele instemming en advies nog niet gegeven*

De provincie Fryslân is bevoegd om aan te geven welke gevallen van aanvragen om een omgevingsvergunning bopa advies en instemming nodig is.³ Op 19 december 2023 is door de provincie een lijst⁴ vastgesteld van gevallen waarin advies en instemming nodig is. Dit project valt onder deze lijst.

Wanneer op een aanvraag bopa verplichte advies en instemming van toepassing is, wordt deze aanvraag voor bopa door het college van B&W aan de provincie voorgelegd. Dit advies moet het college van B&W verplicht opvolgen.

1.3 *Een H21 procedure is volgens het college in dit geval meer passend*

Het college heeft de voorkeur om dit soort plannen mogelijk te maken met een H21 procedure voor het wijzigen van omgevingsplan, zodat het planologisch kader goed geregeld is. Met een bopa planologisch basisbesluit wijzigt het omgevingsplan niet. Met als gevolg dat de bestaande functie (in dit geval agrarisch) van toepassing blijft. Voor de tweede fase moet nogmaals een bopa procedure doorlopen worden. Dit betekent ook dat twee keer leges worden geheven voor de bopa's.

1.4 *Jurisprudentie geeft nog geen eenduidige lijn over afstanden tot percelen waarop bestrijdingsmiddelen worden toegepast*

In de GoFlo voor de Compagnonswijk wordt aangegeven dat een spuitzone van 30 meter kan worden ingesteld. Daarbij wordt verwezen naar een tweetal uitspraken van de RvS⁵. Als deze uitspraken worden vergeleken met recentere uitspraken van de RvS⁶ met betrekking tot spuitzones, wordt ingeschat dat een spuitzone van 30 meter relatief kort is. Er zijn dus recentere zaken waaruit blijkt dat minder dan 50 meter niet mogelijk is. Genoemde zaken betreffen civielrechtelijke uitspraken. Er zijn te weinig bestuursrechtelijke uitspraken die uitsluitsel bieden om aan te nemen dat in dit plan 30 meter te kort is.

Financiële toelichting

N.v.t.

Sustainable Development Goals (SDG's)

SDG 7: Er is sprake van goed geïsoleerde woningen om energieverbruik te verminderen en te voldoen aan het streven naar energieneutraliteit.

SDG 8: De bouw van deze nieuwe woonwijk biedt werkgelegenheid in de bouwsector en duurzame energie-industrieën. Dit kan ook de lokale economie stimuleren door het creëren van nieuwe werkgelegenheidskansen.

³ Op grond van artikel 16.15a en 16.16 Omgevingswet

⁴ "Besluit van Gedeputeerde Staten van 19 december 2023 Lijst met aangewezen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten"

⁵ ECLI:NL:RVS:2022:3160 en ECLI:NL:RVS:2023:269

⁶ ECLI:NL:RVS:2023:4068, ECLI:NL:RVS:2024:1369, ECLI:NL:RVS:2024:3231, ECLI:NL:RVS:2024:1973, ECLI:NL:RVS:2024:1599 en ECLI:NL:RVS:2024:2340

SDG 11: Het ontwikkelen van deze energieneutrale woonwijk is een belangrijk onderdeel van het creëren van duurzame en leefbare gemeenschappen.

SDG 13: Deze energiearme en energieneutrale kleinschalige woonwijk zorgt voor een lagere ecologische voetafdruk, door het gebruik van duurzame bouwmaterialen.



Inwonersparticipatie

De raad is bevoegd om aan te geven bij welke gevallen van aanvragen om een omgevingsvergunning bopa participatie verplicht is.⁷ Op 23 november 2021 is door uw raad een lijst⁸ vastgesteld van gevallen waarin uw raad participatie verplicht.

Het project valt onder categorie 1.4 van de aangewezen gevallen: het bouwen van één of meer woningen in het buitengebied en dus is participatie verplicht.

Bijlage 6 van de GoFlo bevat een verslag van het participatietraject. Hierin is ook toegelicht op welke onderdelen het plan is aangepast naar aanleiding van de participatie.

Publicatie voor bekendmaking

Op 10 december 2024 heeft de gemeente Ooststellingwerf een aanvraag omgevingsvergunning bopa eerste fase ontvangen voor het realiseren van een energiearme en energieneutrale kleinschalige woonwijk. Deze eerste fase betreft de functieverandering naar 'wonen', de beoogde ruimtelijke inrichting en wijze van bouwen (situering, maatvoering en beeldkwaliteit) en het bouwrijp maken van de Compagnonswijk Appelscha (kadastraal bekend als gemeente Makkinga, sectie K, nummer 43)

Op 25 februari 2025 wordt de gemeenteraad het besluit voorgelegd een bindend af te geven. Onder voorwaarde dat het advies wordt afgegeven, kan de vergunning worden verleend. De omgevingsvergunning bopa zal voor zes weken ter inzage worden gelegd.

Vervolg

Planning & communicatie

De omgevingsvergunning bopa en de stukken die daarbij horen zoals de GoFlo worden voor zes weken ter inzage gelegd. Vooraf aan deze terinzagelegging wordt een kennisgeving hiervan bekend gemaakt in het digitale Gemeenteblad en op de gemeentepagina via de gemeentelijke website.

Evaluatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris

, burgemeester.

⁷ Op grond van artikel 16.55 lid 7 Omgevingswet

⁸ "Verzamelbesluit bevoegdheden Omgevingswet bindend adviesrecht verplichte participatie delegatie"

Bijlagen

1. Ingediende aanvraag omgevingsvergunning bopa
2. Principebesluit
3. GoFlo inclusief bijlagen
4. Omgevingsvergunning bopa
5. Beeldkwaliteitsplan 'De Compagnonswijk Appelscha'

Geheime stukken

N.v.t.

Extern zaak ID (zaakcode) : Z2024-00005812

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2025;

gelet op artikel 16.15, 16.15 a, 16.15b Omgevingswet en artikel 4.21 Omgevingsbesluit;

overwegende dat,

1. Op 23 november 2021 is besloten om categorieën van gevallen van buitenplanse omgevingsactiviteiten aan te wijzen waarop bindend advies van de gemeenteraad, als bedoeld in artikel 4.21 Omgevingsbesluit, nodig is.
2. Onderhavig plan valt onder de door uw raad aangewezen gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarop het bindend adviesrecht van toepassing is;
3. Met het uitvoeren van het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Besluit

3. Het college van B&W te adviseren de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit eerste fase voor het realiseren van de Compagnonswijk Appelscha te verlenen, onder voorwaarden dat:
 - De anterieure overeenkomst door beide partijen is ondertekend voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, en
 - De formele instemming en advies door de provincie Fryslân wordt gegeven.
4. Het beeldkwaliteitsplan “De Compagnonswijk Appelscha” vast te stellen, waarmee het voor het plangebied van de omgevingsvergunning bopa de regels uit de welstandsnota vervangt.

Besloten in de openbare vergadering van 25 februari 2025.

, griffier.

, voorzitter.

Extern zaak ID (zaakcode) : Z2024-00005812

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2025;

gelet op artikel 16.15, 16.15 a, 16.15b Omgevingswet en artikel 4.21 Omgevingsbesluit;

overwegende dat,

1. Op 23 november 2021 is besloten om categorieën van gevallen van buitenplanse omgevingsactiviteiten aan te wijzen waarop bindend advies van de gemeenteraad, als bedoeld in artikel 4.21 Omgevingsbesluit, nodig is.
2. Onderhavig plan valt onder de door uw raad aangewezen gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarop het bindend adviesrecht van toepassing is;
3. Met het uitvoeren van het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Besluit

1. Het college van B&W te adviseren de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit eerste fase voor het realiseren van de Compagnonswijk Appelscha te verlenen, onder voorwaarden dat:
 - De anterieure overeenkomst door beide partijen is ondertekend voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, en
 - De formele instemming en advies door de provincie Fryslân wordt gegeven.
2. Het beeldkwaliteitsplan "De Compagnonswijk Appelscha" vast te stellen, waarmee het voor het plangebied van de omgevingsvergunning bopa de regels uit de welstandsnota vervangt.

Besloten in de openbare vergadering van 25 februari 2025.

, griffier.

, voorzitter.