gemeente tytsjerksteradiel

Riedsútstel

Ried	:	23 november 2023
Agindapunt	:	5
Status	:	Besluitvormend
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting RO en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	:	N.v.t.
Portefúljehâlder	:	[redacted]
Amtner	:	[redacted]
Taheakke	:	1. Ruimtelijke onderbouwing 2. Situatie nieuwbouw op perceel 3. Gevelaanzichten kapschuur 4. Gevelaanzichten loods en verblijfsruimte 5. Nulmeting (uiteenzetting bedrijfsvoering)
Saak- en stiknûmer	:	Z2023-02875 / S2023-20179

Underwerp
Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Kloosterlaan 81 te Burgum

Wy stelle jo foar te besluten om:
1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een kapschuur en bedrijfsloods aan de Kloosterlaan 81 te Burgum, onder de voorwaarde dat de bedrijfsvoering overeenkomstig de nulmeting wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden.
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
Er is een verzoek ingediend voor de bouw van een kapschuur en bedrijfsloods aan de Kloosterlaan 81 te Burgum. Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" omdat de beoogde maatvoeringen niet passen binnen de bouwregels van de bestemming "Bedrijf – 2". Gelet op het economisch beleid en sprake is van een goede ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige invulling is de gemeenteraad voorgesteld een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Ook is de gemeenteraad verzocht de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te verklaren als er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ingediend.

Foech ried/kolleezje
Op grond van het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is uw gemeenteraad het bevoegd gezag voor het afgeven van de benodigde verklaring van geen bedenkingen.

Ynlieding
Op 8 februari 2023 is een verzoek ingediend voor de bouw van 2 bedrijfsgebouwen aan de Kloosterlaan 81 te Burgum. Op dit adres is een hoveniersbedrijf gevestigd. Het voornemen is om een nieuwe kapschuur en een bedrijfsloods plaatsen. Het bedrijf is

continue in ontwikkeling. Het huidige kantoor voldoet niet meer aan de eisen. Ook het personeel wordt in "eigen huis" opgeleid. Om een professionaliseringsslag te kunnen maken en toekomstbestendig te kunnen worden is nieuwe huisvesting en behoud van het aanwezige materieel en materiaal noodzakelijk.

De locatie en het bouwplan
Het bedrijfsperceel is gelegen buiten de bebouwde kom van Burgum. Het bouwplan voorziet in een kapschuur en een bedrijfsloods. De kapschuur heeft een oppervlakte van 545 m^2 met een nokhoogte van 7,16 meter en een goothoogte van 4,65 meter. In de kapschuur worden materialen opgeslagen en het materieel ondergebracht.
De bedrijfsloods heeft een oppervlakte van 709 m^2 met een nokhoogte van 7,5 meter en een goothoogte van 5 meter. De bedrijfsloods heeft 2 bouwlagen en wordt gebruikt als magazijn, werkplaats, kantoor en leslokaal.

Planologische situatie
Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" en voorziet in de bestemming "Bedrijf – 2". Het bouwplan is strijdig met de bouwregels omdat de maximale toegestane bouwhoogte van 7 meter en de maximale toegestane goothoogte van 3 meter worden overschreden.
Ook is een maximum bebouwingspercentage van 15 % opgenomen. Het bouwvlak is 18900 m^2. Na realisatie van het bouwplan zou 3018 m^2 bebouwd zijn, waar 2835 m^2 is toegestaan. Een verschil van slechts 183 m^2.

Verklaring van geen bedenkingen
Omdat het plan strijdig is met het bestemmingsplan, heeft initiatiefnemer een verzoek gedaan voor een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure). Omdat met deze procedure wordt afgeweken van het bestemmingsplan dat door uw gemeenteraad is vastgesteld, is uw gemeenteraad bevoegd hierover de beslissen door afgifte van een verklaring van geen bedenkingen.

Histoarje
Het college heeft op 17 oktober 2023 een positief standpunt ingenomen voor het in procedure nemen van de omgevingsvergunningaanvraag om de bouw van een kapschuur en bedrijfsloods aan de Kloosterlaan 81 te Burgum te kunnen vergunnen.

Te berikken effekt
Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een kapschuur en bedrijfsloods aan de Kloosterlaan 81 te Burgum.

Arguminten
1.1 De huidige bedrijfsvoering valt onder het overgangsrecht
Het gevestigde hoveniersbedrijf heeft een bedrijfsoppervlak van 27634 m^2. De bestemming 'Bedrijf – 2' staat bedrijven toe die vallen onder de categorieën 1 en 2. Volgens de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering is een hoveniersbedrijf aan te merken als een categorie 3.1 als deze een bedrijfsvloeroppervlakte hebben groter dan 500 m^2. Het bedrijf is daarmee bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2013 onder het overgangsrecht gebracht. Dit wil niet zeggen dat daarmee de ontwikkeling van het hoveniersbedrijf "op slot" is gezet.
Het bouwplan voorziet slechts in het toekomstbestendig maken en het professionaliseren van de huidige bedrijfsvoering. Het kantoor en de daarbij behorende voorzieningen zijn gevestigd in de voormalige woning. Deze ruimtes voldoen niet meer aan de huidige eisen en de beoogde bedrijfsvoering. De bestaande (bedrijfs)activiteiten blijven met het bouwplan gehandhaafd. Dit is ook

de reden dat er een nulmeting is opgesteld, die als voorwaarde aan de vergunning kan worden gehecht. Dit betekent dat de verklaring van geen bedenkingen slechts voorziet op het afwijken van de bouwregels en niet op het gebruik.

1.2 *Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar.*
Het gebied rondom Kloosterlaan 81 kenmerkt zich in ruime mate met wisselende bebouwing. Zowel functioneel, met zowel bedrijfsfuncties als woonfuncties, maar ook in verschijningsvorm. De verschijningvormen aan de Kloosterlaan zijn weliswaar veelal gerelateerd aan de functies, maar bezitten vaak wisselende hoogtes, zijn wisselend in kleur- en materiaalgebruik. Hoewel de bebouwing langs de Kloosterlaan overwegend georiënteerd is op de openbare weg, wordt deze op verschillende manieren gepositioneerd op de kavels aan de Kloosterlaan. Soms is dat evenwijdig aan de weg, veelal haaks op de weg.
Kort samengevat: de bebouwingskarakteristieken zijn zo divers langs de Kloosterlaan, dat een strak voorschrift niet reëel is voor nieuwbouw op de kavel Kloosterlaan 81 (wel passend binnen de welstandscriteria). Het bebouwingsvoorstel voegt zich goed in het geheel van de bestaande bebouwing op het perceel. Enige afwijking in bouwhoogte is goed verdedigbaar en doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit op deze kavel. Ook de positionering van de nieuwbouw doet geen afbreuk aan het gehele ensemble van gebouwen op de kavel.

1.3 Het plan voorziet in een toekomstbestendige bedrijfsvoering
Zoals onder punt 1 beschreven gaat het om een toekomstbestendige ingreep en het maken van een professionaliseringsslag. De markt is veranderd. Door het aannemen van diverse hoogopgeleide adviseurs en een ontwerpster, wordt initiatiefnemer bij de planvorming van projecten betrokken. De kracht van het bedrijf is het adviseren vanuit praktische kennis zodat projecten daadwerkelijk uitvoerbaar zijn. Deze strategie heeft meerdere voordelen. Het zorgt voor interessantere projecten waarmee een schaarste aan vakkrachten worden aangetrokken. Het aantrekken van de adviseurs en ontwerpster heeft er ook voor gezorgd dat de huidige kantoorruimte niet meer toereikend is. Ook door corona is er een andere kijk op het gebruik van kantoorruimtes en is er nog meer aandacht voor de gezondheid van medewerkers. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt het nieuwe onderkomen voor alle projectleiders en wordt voorzien van een cursuslokaal, een moderne werkplaats, sanitaire voorzieningen voor het buitenpersoneel en kooien voor opslag van handgereedschap. Er is behoefte aan modernisering van de huidige faciliteiten en het bedrijfsgebouw wordt dan ook zelfvoorzienend in energie. Door het kennisniveau van de medewerkers op peil te houden en te vergroten, onderscheidt initiatiefnemer zich als groenbedrijf.

1.4 Het plan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing
Het bouwplan gaat gepaard met een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing. Met het bouwplan wordt ingezet op behoud en professionalisering van de huidige bedrijfsvoering. Het bouwplan is bedoeld om te komen tot een toekomstbestendig bedrijf door het maken van een kwaliteitsslag.

1.5 Uit de ruimtelijke onderbouw blijkt dat er geen milieukundige belemmeringen zijn
Het bouwplan zal vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar moeten zijn. Daarom zijn de verschillende aspecten van een goed woon- en leefklimaat beoordeeld. Het bouwplan is daarom getoetst aan alle relevante milieufactoren (hoofdstuk 4 onderbouwing). Conclusie: het bouwplan vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

Ten aanzien van de hoogspanningsverbinding wordt opgemerkt dat Tennet schriftelijk heeft verklaard geen bezwaar, wel onder voorwaarden, te hebben tegen het bouwplan.

2.1 Snelle besluitvorming
Nadat uw gemeenteraad heeft ingestemd met de afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt deze, inclusief de daarbij behorende stukken, voor een periode van 6 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
Uw gemeenteraad kan besluiten om geen (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarmee wordt het bedrijf "op slot" gezet. Gelet op vorenstaande argumenten is dit alternatief niet logisch.

Kanttekenings/risiko's
Gedurende het proces kunnen zienswijzen worden ingediend. De inhoud van deze reacties kunnen nog leiden tot wijzigingen dan wel tot het niet verder in procedure nemen van de aanvraag. Deze mogelijkheden worden niet als reëel gezien, gelet op het toekomstbestendig maken van de huidige bedrijfsvoering, het economisch beleid en de ruimtelijke motivering. Uiteindelijk kan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning beroep worden aangetekend.

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

Planschade
Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw college hij of zij die schade lijdt of zal lijden door een afname van het inkomen of de waarde van een onroerende zaak vanwege het uiteindelijk vaststellen van het bestemmingsplan in beginsel een tegemoetkoming in die schade betalen. Omdat het plan een particulier initiatief betreft is deze tegemoetkoming in de schade voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiervoor zal parallel aan het besluitvormingsproces een planschadeovereenkomst worden opgesteld.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje
Participatie heeft (nog) niet plaatsgevonden. De vraag is ook, of dit noodzakelijk is. De bouwwerken passen ruimschoots in het bouwvlak. De locatie van het bouwvlak is ruimtelijk al afgewogen bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Slechts de oppervlakte van de bouwwerken is strijdig (afwijking van 183 m^2 op een bouwvlak van 18900 m^2). Voorgesteld wordt om de participatie parallel aan de terinzagelegging van het ontwerp uit te voeren.

Kommunikaasje
Initiatiefnemer zal schriftelijk van de afgifte van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen op de hoogte worden gebracht evenals de verdere procedure. Op de aanvraag omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat eerst het ontwerpbesluit met de ontwerpverklaring van geen

bedenkingen voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zijn/haar zienswijze geven.
De bekendmaking vindt plaats in de Actief, op de gemeentelijke website en in het Gemeenteblad. Ook wordt het plan op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Yntegraliteit
Er is overleg geweest met vergunningen, economische zaken, milieu en stedenbouw.

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 uw 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 een ieder zienswijzen indienen.

Als er geen zienswijzen worden ingediend, is het wenselijk dat er zo spoedig mogelijk een besluit op de aanvraag kan worden genomen. Daarom wordt uw gemeenteraad 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 gemeenteraad 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 uw gemeenteraad opnieuw over deze aanvraag en de dan voorliggende zienswijzen een besluit moeten nemen.

Evaluaasje
Niet van toepassing.

Burgum, 17 oktober 2023



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 oktober 2023, punt nummer: 5;

Gelet op:

het feit dat het perceel waarop het bouwplan betrekking heeft is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013";

het feit dat het perceel voorziet in de bestemming "Bedrijf – 2";

het feit dat het bouwplan strijdig is met de bouwregels omdat de maximale toegestane bebouwingspercentage van 15 %, bouwhoogte van 7 meter en de maximale toegestane goothoogte van 3 meter worden overschreden;

het feit dat initiatiefnemer een verzoek heeft gedaan voor een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure);

het feit dat er moet worden afgeweken van het bestemmingsplan dat door de gemeenteraad op 27 juni 2013 is vastgesteld;

het feit dat de gemeeteraad bevoegd gezag is om op grond van het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht tot afgifte van de benodigde verklaring van geen bedenkingen;

het feit dat de ontwerpverklaring van geen bedenken samen met de ontwerp-omgevingsvergunning op grond van de algemene voorbereidingsprocedure ex. Artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht voor de duur van zes werkweken ter inzage wordt gelegd;

het feit dat gedurende de bovengenoemde termijn een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad;

het feit dat de ontwerp-omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, een stedenbouwkundige afweging, er geen milieukundige belemmeringen aanwezig zijn en wordt voorzien in een nulmeting inzake de bedrijfsvoering welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt gehecht;

het feit dat kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en woon- en leefklimaat;

het feit dat ten aanzien van de hoogspanningsverbinding Tennet schriftelijk heeft verklaard geen bezwaar, wel onder voorwaarden, te hebben tegen het bouwplan;

het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

het feit dat er geen exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet opgesteld hoeft te worden omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is;

Beslút:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een kapschuur en bedrijfsloods aan de Kloosterlaan 81 te Burgum, onder de voorwaarde dat de bedrijfsvoering overeenkomstig de nulmeting wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden.
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 [redacted] 23 november 2023.

[redacted]