Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Ruimte
Titel	:	
Onderwerp	:	Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het gebruik van vier recreatie-eenheden aan De Weeme 12b te Oldeberkoop
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Gerben But/W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085155873

Datum collegevergadering

6 december 2022

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de het gebruik van vier recreatie-eenheden aan De Weeme 12b te Oldeberkoop

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

Wij hebben een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen (bijlage 1) voor de bouw en/of het gebruik van vier recreatie-eenheden aan De Weeme 12b te Oldeberkoop

Op 7 april 2020 heeft het college het principebesluit genomen medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van recreatiewoningen en camperplaatsen (bijlage 2).

De aanvraag ziet alleen op de realisatie van vakantiewoningen/chalets. De camperplaatsen worden niet gerealiseerd.

Argumenten

1.1. Voor het verlenen van de vergunning is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk

Een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is een instemming van een bestuursorgaan anders dan het bevoegde bestuursorgaan voor het verlenen van de omgevingsvergunning. In dit geval is het college bevoegd gezag en is instemming van uw gemeenteraad nodig.
Op grond van artikel 2.27 Wabo, in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) mag een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo (waarvan hier sprake is) pas worden verleend nadat de raad heeft verklaard dat het geen bedenkingen heeft tegen het project.
De vvgb/instemming is noodzakelijk omdat er met de omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan dat uw raad heeft vastgesteld.

Uw raad heeft op 18 december 2012 – artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, artikel 1 en artikel 3 Bor in overweging nemende – besloten categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet nodig is en hierin het besluit aan het college te laten.
Het project past niet binnen één van de aangewezen categorieën van gevallen. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is dan ook een verklaring van geen bedenkingen van uw raad nodig.

In het besluit van 18 december 2012 van de raad is als categorie van gevallen aangewezen, die gevallen waarbij “geen zienswijzen op een ontwerp omgevingsvergunning/ontwerp verklaring van geen bedenkingen zijn ingediend”. In die gevallen “hoeft de raad geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven”.

Met andere woorden: als er geen zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning en/of ontwerp-vvgb worden ingediend, zal de omgevingsvergunning zonder (nogmaals) de tussenkomst van uw raad, definitief worden verleend. Als er wel zienswijzen worden ingediend, zal er een definitieve-vvgb aan uw raad worden voorgelegd.

1.2. Het initiatief maakt Ooststellingwerf aantrekkelijker als vakantiebestemming

Onze gemeente heeft relatief veel campings en groepsaccommodaties in het goedkopere segment. Het voorgelegde initiatief is gericht op overnachtingsmogelijkheden waarin nog onvoldoende wordt voorzien. Het initiatief speelt in op een vraag van de markt en maakt Ooststellingwerf aantrekkelijker als vakantiebestemming.
De chalets zijn zeer geschikt voor de doelgroep van vitale ouderen die een actieve vakantie willen in eigen land. Het plan biedt deze doelgroep de rust en de ruimte en de mogelijkheid dagtochten in de omgeving te maken. Recreatieve voorzieningen op het terrein ontbreken en door zijn ligging en omvang is het terrein onderscheidend ten opzichte van campings en camperterreinen.

1.3. *Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*
Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het gebruik van de recreatie-eenheden niet past binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Het bouwen/plaatsen van de recreatie-eenheden is vergunningvrij en is niet strijdig met het bestemmingsplan.

Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning hebben wij een ruimtelijke onderbouwing voor het project ontvangen (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat er met het uitvoeren van het project sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het college is voornemens de ontwerp-omgevingsvergunning te verlenen nadat uw raad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

1.4. *De omgeving is geïnformeerd over de planvorming*
De initiatiefnemer heeft de omliggende buren vanaf het eerste begin van het plan op de hoogte gehouden en hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de komst van de chalets.

Kanttekeningen

1.1. *Er gaat mogelijk precedentwerking uit van het besluit*
Het toestaan van recreatiemogelijkheden bij dit bedrijf kan een precedent scheppen. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2016, Veegplan 2018’ maakt recreatie bij agrarische bedrijven mogelijk. Door recreatiemogelijkheden toe te staan bij een bedrijf, anders dan agrarisch, is er een (klein) risico op precedentwerking. Dit risico wordt klein geacht, omdat situaties en omstandigheden nooit gelijk zijn; een verzoek is altijd specifiek.

Financiële toelichting

Met de aanvrager van de omgevingsvergunning is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Op grond hiervan moet de aanvrager de mogelijke planschade die voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerkingen komt en die het effect is van de te verlenen omgevingsvergunning aan de gemeente vergoeden.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeente Ooststellingwerf heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen en gebruiken van vier recreatiechalets aan De Weeme 12b te Oldeberkoop.

Op 24 januari 2023 wordt de gemeenteraad het besluit voorgelegd een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. Onder voorwaarde dat de verklaring van geen bedenking wordt afgegeven, kan de vergunning worden verleend. De ontwerpvergunning zal voor zes weken ter inzage worden gelegd voor zienswijzen.

Vervolg

Planning & communicatie
Na het afgeven van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) worden de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-vvgb ter inzage gelegd gedurende zes weken. Iedereen kan in die periode zienswijzen indienen.

Evaluatie

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Principebesluit recreatiewoningen De Weeme te Oldeberkoop
3. Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
4. Ontwerp-omgevingsvergunning met bijlagen

Geheime stukken

-