Riedsútstel

Ynformaasjekarrûsel	:	14 maart 2024
Agindapunt	:	1
Status	:	Informerend/Vergaderstuk
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Ferfolch	:	Meningvormend/Besluitvormend 21 maart 2024, agendapunt 11
Portefúljehâlder	:	Mevr. L. van der Tuin-Kuipers
Amtner	:	Dhr. S. Faber
Taheakke	:	1. Ruimtelijke onderbouwing (S2024-00679)
Saak- en stiknûmer	:	Z2023-03457 / S2024-00678

Underwerp
Verklaring van geen bedenkingen Mellereed 2A Harkema

Wy stelle jo foar op 21 maart 2024 te besluten om:
1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Mellereed 2A te Harkema.
2. De onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit én er geen wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van deze ontwerpen en het ontwerpbouwplan.

Agendearring ynformaasjekarrûsel
Dit onderwerp was geagendeerd voor de informatiecarrousel van 15 februari 2024 door de CDA-, CU-, PVV- en PvdA/GroenLinks-fractie in verband met technische vragen. Ook hadden zich insprekers gemeld. De informatiecarrousel van 15 februari is niet doorgegaan en daarom is dit onderwerp doorgeschoven naar de carrousel van 14 maart.

Koarte gearfetting
Voor een perceel aan de Mellereed te Harkema is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een levensloopbestendige woning. Op grond van het geldend planologisch regiem kan de woning niet gebouwd worden en moet een uitgebreide omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Hiervoor is een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Foech ried/kolleezje
Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is de gemeenteraad het bevoegd gezag voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

Ynlieding
De eigenaar van twee aangrenzende percelen aan de Mellereed in Harkema wil op deze percelen een vrijstaande levensloopbestendige woning te bouwen. Het geldende planologische regiem staat de bouw van de woning echter niet toe. Voor beide percelen geldt de hoofdbestemming ‘Agrarisch’. Binnen deze bestemming mag geen woning worden gebouwd. Het college is bereid om voor de beoogde woning een uitgebreide omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingplan te verlenen. Omdat de aanvraag

in strijd is met de geldende planologische regeling moet er een uitgebreide afwijkingsprocedure worden gevolgd. Verplicht onderdeel van deze procedure is dat uw raad moet instemmen met het bouwplan en daarvoor een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) afgeeft. De ontwerp-vvgb en het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning worden gelijktijdig ter inzage gelegd voor zienswijzen.

De initiatiefnemer woont nu op een aangrenzend perceel aan de Pauloane. Dit perceel komt beschikbaar wanneer de nieuw te bouwen levensloopbestendige woning op het perceel Mellereed 2A is gerealiseerd.

Te berikken effekt
Een planologische regeling voor de aangevraagde levensloopbestendige woning op het perceel Mellereed 2A te Harkema.

Arguminten
1. *De nieuwe woning past binnen de woningbouwafspraken*
   Door de nieuwe woningbouwafspraken is er enige ruimte ontstaan om mee te werken aan nieuwbouw buiten het stedelijk gebied. De beoogde locatie zou je kunnen noemen als een uitbreidingslocatie terwijl nieuwe woningen in principe binnen het stedelijk gebied moeten worden gebouwd. In casu betreft het slechts één woning die direct aan sluit bij het bestaand stedelijk gebied. Ook de woonvisie biedt de mogelijkheid om een kleine (woon)toevoeging aan de rand van het dorp aan te brengen. Het betreft een levensloopbestendige woning.

2. *Strijd met geldend bestemmingsplan en/of beheersverordening*
   De beoogde locatie ligt op twee kadastrale percelen. Voor het perceel 3783 (rode pilon) is de 'Beheersverordening dorpen Achtkarspelen' van toepassing. Voor het andere perceel 2868 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen' van toepassing. Op grond van beide planologische regelingen hebben de percelen de bestemming 'Agrarisch' en geen bouwvlak en is de bouw van de woning niet toegestaan. Om de woning toch te kunnen realiseren, kan in afwijking van de planologische regeling een uitgebreide omgevingsvergunning worden verleend.



3. *Stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar*
   Vanuit stedenbouwkundig oogpunt moet de bebouwing aansluiten bij de kenmerken van de reed. Dit houdt in dat in deze situatie de bebouwing op een vrije kavel moet staan, net als de overige woningen aan de reed. De forse omvang van de woonpercelen is kenmerkend voor de Mellereed. Het karakter van de Mellereed is sterk afwijkend van de Pauloane en kan daarom ook niet gezien worden als een verlenging van de Pauloane.

   De percelen aan de Mellereed zijn vanuit landschappelijk oogpunt nog kleinschalig en goed omsloten met singels. Vanuit de Visie ruimtelijke kwaliteit buitengebied Achtkarspelen is dit gebied aangeduid als landschap van jonge heideontginning. Kenmerkend voor de Mellereed is dat de landschapskamers goed intact zijn door de omringende singels. Voor een aanvullende ontwikkeling met de extra woning is een landschappelijke inpassing, die aansluit op de bestaande kamers, en deze versterkt door de aanplant van nieuwe singels en/of verdichten van bestaande singels, dan ook vereist.

4. *Openbaarheid Mellereed*
   De situering van de nieuwe woning is gericht op de Mellereed en van daaruit wordt een nieuwe uitrit naar het erf gerealiseerd. De Mellereed loopt niet over grond van de gemeente, maar over een aantal particuliere percelen. Het gaat daarbij onder andere om het perceel Mellereed 2 en Pauloane 54. Ook loopt de Mellereed over de percelen (SHZ00-C-3783 en SHZ-C-2868) waar de nieuwe woning gepland is.

   Status Mellereed in de wegenlegger
   In de raadsvergadering van 14 december 2023 kwam de openbaarheid van de Mellereed ter sprake. Daarover het volgende:

   De Mellereed is beschreven in de wegenlegger van Achtkarspelen. In dit document zijn alle openbare wegen buiten de bebouwde kom vastgelegd en daarbij is ook aangegeven wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en wie het bevoegd gezag is.

   De Mellereed is al jaren openbaar en dat is ook door de provincie vastgelegd in de achtereenvolgende wegenleggers van 1943 en 1976. De weg loopt echter niet over grond van de gemeente, maar over de percelen van een aantal aanwonenden en agrariërs. In de voorgaande wegenleggers is ook vastgelegd dat de perceeleigenaren verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van het deel van de Mellereed dat op hun perceel ligt. De gemeente had daarbij alleen een rol als controlerende partij om er voor te zorgen dat de Mellereed goed toegankelijk bleef.

   Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuwe wegenlegger en een ontwerpversie heeft in het najaar van 2023 ter inzage gelegen. Het gegeven dat de Mellereed een openbare weg is blijft onveranderd, maar wel heeft de gemeente het voornemen om het onderhoud over te nemen.

   De gemeente staat daarbij op het standpunt dat als een weg openbaar is, de afzonderlijke perceeleigenaren niet op zouden moeten draaien voor de kosten van het onderhoud. Ook voorkomt de discussie tussen de perceeleigenaren onderling over de staat van de weg en de kwaliteit van het onderhoud.

   Over de openbaarheid en het onderhoud van de Mellereed zijn door een aantal aanwonenden/perceeleigenaren zienswijzen ingediend. Daarbij komen twee zaken naar voren:

- Openbaarheid: een aantal aanwonenden/perceeleigenaren bestrijdt het gegeven dat de Mellereed openbaar zou zijn. Andere omwonenden/perceeleigenaren roepen op de openbare toegankelijkheid van de Mellereed te bewaken;
- Onderhoud door de gemeente. Een aantal omwonenden/perceeleigenaren is tegenstander van onderhoud door de gemeente terwijl een aantal aanwonenden/perceeleigenaren juist voorstander is van onderhoud door de gemeente.

Het traject dat doorlopen wordt voor de nieuwe wegenlegger staat volledig los van de bouwplannen en de verklaring van geen bedenkingen. De samenstelling van het document (de wegenlegger) is een al langlopend proces, waarbij het college in 2023 de eerste ontwerpversie heeft vrijgegeven voor ter inzagelegging. De zienswijzen die ingediend zijn op de ontwerpversie, worden op dit moment nog beoordeeld en voorzien van een advies voor de provincie.

De wegenlegger wordt uiteindelijk door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Daarbij krijgen de indieners van de zienswijzen tussentijds nog wel de gelegenheid om een reactie te geven op het advies aan de provincie.

Alternativen
Op basis van ruimtelijke argumenten kan uw raad weigeren de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven, waardoor het college de aanvraag omgevingsvergunning moet weigeren.

Kanttekenings/risiko's
Tegen de ontwerp-vvgb en het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. Na verlening van de uitgebreide omgevingsvergunning kan er bezwaar en vervolgens beroep worden aangetekend.

Finânsjes
Het afwijken van het bestemmingsplan kan bij derden leiden tot inkomensderving of een waardevermindering van een onroerende zaak. Onder de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening werd dit planschade genoemd. Met de initiatiefnemer zal een overeenkomst planschade worden aangegaan, waarin de initiatiefnemer verklaart dat hij/zij het totale bedrag van de tegemoetkoming in schade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) aan de gemeente zal vergoeden.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje
De initiatiefnemer heeft de directe omgeving geïnformeerd en aangegeven dat er maar één woning wordt gebouwd. Daarnaast is de locatie van de bijgebouwen en inpassing van het bouwplan besproken.

Kommunikaasje
De terinzagelegging van de ontwerp-vvgb en het ontwerpbesluit wordt bekend gemaakt in de Feanster, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Instanties als de provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân worden afzonderlijk op de hoogte gesteld van de terinzagelegging.

Yntegraliteit
N.v.t.

Previnsje
N.v.t.

Gearwurking
N.v.t.
Ferfolchtrajekt
Indien er geen zienswijzen worden ingediend én er geen ambtshalve wijzigingen worden aangebracht in het bouwplan dan wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aangemerkt en kan de omgevingsvergunning worden verleend.
Indien er wel zienswijzen worden ingediend, dan komt de aanvraag terug bij uw raad en zal het wel of niet verlenen van de verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Evaluaasje
N.v.t.

Buitenpost, 23 januari 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris, burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong dhr. mr. O.F. Brouwer

Konseptriedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 januari 2024, punt nr.: 11;

overwegende dat:

- een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het bouwen van een levensloopbestendige woning op het perceel Mellereed 2A te Harkema;
- deze aanvraag in strijd is met de ter plaatse geldende Beheersverordening dorpen Achtkarspelen en in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen;
- middels een buitenplanse afwijkingsprocedure (uitgebreide omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking) medewerking kan worden verleend aan de aanvraag;
- de aanvrager ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouwwoning Mellereed Harkema) heeft aangeleverd;
- op grond van de Wabo het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor deze omgevingsvergunning met afwijking noodzakelijk is;
- er op voorhand geen ruimtelijke bezwaren zijn om af te zien van het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen;

gelet op het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo juncto artikel 2.27 Wabo;

Beslút:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Mellereed 2A te Harkema.
2. De onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit én er geen wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van deze ontwerpen en het ontwerpbouwplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 21 maart 2024.

De griffier, De voorzitter,

Dhr. mr. G.J. Andringa Dhr. mr. O.F. Brouwer