Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Ruimte
Titel	:	Verklaring van geen bedenkingen voor de functiewijziging van Wonen, Bedrijf en Agrarisch naar Natuur voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie G, nummer 369 te Fochteloo.
Onderwerp	:	Functiewijziging van percelen van Wonen, Bedrijf en Agrarisch naar Natuur.
Portefeuillehouder/Teamleider	:	L. Edema/W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	Z2023-00006729

Datum collegevergadering

16 september 2025

Voorgesteld besluit

1. De nota van zienswijzen vast te stellen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de functiewijziging van Wonen, Bedrijf en Agrarisch naar Natuur voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie G, nummer 369 te Fochteloo.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de functiewijziging van Wonen, Bedrijf en Agrarisch naar Natuur en het uitvoeren van werkzaamheden voor de percelen kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie G, nummers 264, 265, 266, 368, 369, 434 te Fochteloo. Er is sprake van een ‘oude’ procedure onder het recht zoals dat gold voordat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking trad.

Op 11 februari 2025 heeft het college besloten uw raad voor te stellen een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven en medewerking te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning onder voorwaarde dat door uw raad een vvgb afgegeven wordt. Uw raad heeft op 25 maart 2025 besloten de ontwerp-vvgb niet af te geven.

De geweigerde ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 21 mei tot en met 1 juli 2025 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is een zienswijze binnengekomen

Naar aanleiding van de zienswijze wordt uw raad opnieuw het besluit voorgelegd een verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor dit plan.

Argumenten

1.1 Er is een zienswijze ingediend

De geweigerde ontwerp-omgevingsvergunning heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. In de periode van de terinzagelegging van de geweigerde ontwerp-omgevingsvergunning is een zienswijze ontvangen. In de nota van zienswijzen wordt de zienswijze beantwoord (zie bijlage 1).

2.1 Voor het verlenen van de (definitieve) vergunning is een vvgb van de gemeenteraad noodzakelijk

Omdat er een zienswijze op de geweigerde ontwerp-omgevingsvergunning is ingediend, is er een definitieve verklaring van geen bedenkingen van uw raad nodig.
Dit volgt uit het raadsbesluit van 18 december 2012. Daarin heeft de raad de volgende categorie van gevallen aangewezen waarvoor geen definitieve vvgb van de gemeenteraad nodig is: “die gevallen waarbij geen zienswijzen tegen een ontwerp-omgevingsvergunning/ontwerp-verklaring van geen bedenkingen zijn ingediend”. Nu er een zienswijze is ingediend, is er een definitieve vvgb van uw raad nodig.

Uw raad heeft de ontwerp-vvgb niet afgegeven

Op 25 maart 2025 heeft uw raad besloten de ontwerp-vvgb niet af te geven.
Uw raad gaf aan dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening omdat er een woning uit de woningvoorraad wordt onttrokken. Zonder ontwerp-vvgb kan het college geen omgevingsvergunning verlenen. Er is daarom een geweigerde ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor zienswijzen. Hierop is een zienswijze gegeven door de initiatiefnemer van het project.

De zienswijze geeft aanleiding tot heroverweging van het besluit

Het college heeft kennisgenomen van de zienswijze waarin wordt gesteld dat de gemeenteraad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom het initiatief niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening zou zijn en is van mening dat de zienswijze relevante argumenten aandraagt die aanleiding geven tot een heroverweging van het besluit:

- Er is onvoldoende onderbouwd waarom het onttrekken van een woning zou leiden tot het ontbreken van een goede ruimtelijke ordening;
- Er is geen gemeentelijk beleid waaruit zou blijken dat er geen woning mag worden onttrokken.

Daarnaast is in de ruimtelijke onderbouwing, zoals ook in de zienswijze aangegeven, uitgebreid gemotiveerd waarom er met het wijzigen van de bestemming sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het initiatief draagt bij aan een andere maatschappelijke functie die gewenst is, namelijk hydrologische optimalisatie, reductie van stikstof, verhoging biodiversiteit en een betere beleving van het veen. Daarnaast heeft het initiatief geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Alles in overweging nemende verzoekt het college uw gemeenteraad de weigering van de vvgb te heroverwegen. Daarom wordt u voorgesteld (alsnog) een vvgb af te geven, zodat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

De verklaring van geen bedenkingen

Wanneer vvgb nodig
Het college van B&W kan met een omgevingsvergunning toestaan dat een project afwijkt van het bestemmingsplan/de beheersverordening. In sommige gevallen is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Als de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, is in beginsel ook een vvgb van de gemeenteraad vereist. Het college kan alleen een vergunning verlenen nadat de gemeenteraad deze vvgb heeft afgegeven[1].

Wat 'verklaart' de gemeenteraad
Met de vvgb verklaart de raad dat het geen bedenkingen heeft tegen het plan. Met andere woorden: dat uw raad kan instemmen met het afwijken van het bestemmingsplan/de beheersverordening. Zonder deze instemming, kan het college de vergunning niet verlenen. De vvgb/instemming is nodig omdat er met de omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan/de beheersverordening die uw raad heeft vastgesteld.

Toetsingskader vvgb – goede ruimtelijke ordening
Het toetsingskader voor een vvgb en een omgevingsvergunning is 'een goede ruimtelijke ordening'. Als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening dan kan de gemeenteraad een vvgb afgeven en het college de omgevingsvergunning verlenen. Voor omgevingsvergunningaanvragen waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, moet ter motivering van het besluit (de omgevingsvergunning), een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig zijn[2].

Met het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' wordt onder meer beoogd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt voor verschillende aspecten in kaart gebracht of er met het initiatief (nog steeds) sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dus een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de onderbouwing worden, naast wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid ook verschillende milieuaspecten rondom een initiatief in beeld gebracht. Bijvoorbeeld archeologie, cultuurhistorie, geur, geluid, flora en fauna, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, en bodemkwaliteit. geluid. Hieruit moet blijken of het initiatief goed is in te passen op de locatie en er geen belemmeringen zijn.

[1] Artikel 2.27 lid 1 Wabo in samenhang met art. 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht.
[2] Artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3° Wabo.

2.2 *Nadat uw raad een vvgb heeft afgegeven kan het college de omgevingsvergunning definitief verlenen*
Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het college is voornemens de omgevingsvergunning te verlenen, nadat uw raad een vvgb heeft afgegeven.

Kanttekeningen

1.1 *Indien de vvgb definitief niet wordt afgegeven volgt ook terinzagelegging voor beroep*
Na besluitvorming worden de vvgb en de omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor beroep. De terinzagelegging geldt wanneer de vvgb wordt verleend, maar ook wanneer de vvgb niet wordt verleend door uw raad. Wanneer de vvgb definitief niet wordt verleend dient uw raad gronden aan te voeren waaruit blijkt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer deze motivering ontbreekt is de kans aanwezig dat het beroep gegrond wordt verklaard en de ontwikkeling alsnog plaatsvindt.

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.

Sustainable Development Goals (SDG's)



Inwonersparticipatie

Met de directe omwonenden zijn de eerste schetsen gedeeld en besproken. Daarnaast zijn de resultaten van de onderzoeken besproken met de direct belanghebbenden. De omwonenden zijn regelmatig bezocht door Natuurmonumenten.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeente Ooststellingwerf heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de functiewijziging van Wonen, Bedrijf en Agrarisch naar Natuur voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie G, nummer 369 te Fochteloo.

Op 28 oktober 2025 wordt de gemeenteraad het besluit voorgelegd een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Nadat en onder de voorwaarden dat door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Vervolg

Planning & communicatie
Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) worden de omgevingsvergunning en de vvgb ter inzage gelegd voor beroep gedurende zes weken.

Evaluatie
-

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen
2. Omgevingsvergunning
3. Ruimtelijke onderbouwing

Geheime stukken

-

Extern zaak ID (zaakcode) : Z2023-00006729

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 september 2025;

gelet op artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht;

overwegende dat,

1. Op 18 december 2012 is besloten om categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de raad, als bedoeld in artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, niet nodig is en in deze categorieën de beslissing aan burgemeester en wethouders te laten;
2. Als categorie van gevallen zoals bedoeld onder 1. is aangewezen die gevallen waarbij “geen zienswijzen tegen 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”;
3. Er op de ontwerp-omgevingsvergunning een zienswijze is ingebracht;
4. De gemeenteraad in dat geval een definitieve verklaring van geen bedenkingen voorgelegd krijgt;
5. Het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Besluit

1. De nota van zienswijzen vast te stellen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de functiewijziging van Wonen, Bedrijf en Agrarisch naar Natuur voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie G, nummer 369 te Fochteloo.

Besloten in de openbare vergadering van 28 oktober 2025

, griffier. , voorzitter.