

Riedsútstel

Ried	: 21 april 2022
Agindapunt	: 8
Status	: Besluitvormend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: N.v.t.
Portefúljuhâlder	: Mevr. G. Hoekstra
Amtner	: Dhr. F. de Jong
Taheakke	: 1. Ruimtelijke onderbouwing 2. Aanvraagformulier omgevingsvergunning
Saak- en stiknûmer	: Z2022-00609 / S2022-03059

Underwerp

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen (VVGB) aanvraag omgevingsvergunning perceel Rijkssstraatweg 78 Noardburgum

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor het gebruiken van een tijdelijk toegestane dienstwoning als permanente dienstwoning.
2. De onder 1 genoemde ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Koarte gearfetting

Er ligt een aanvraag omgevingsvergunning voor het gebruiken van een tijdelijk toegestane dienstwoning als permanente dienstwoning. Dit plan is in strijd met het bestemmingsplan. Voorstel is hieraan mee te werken.

Foech ried/kolleezje

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd omgevingsvergunningen af te geven. Dit geldt ook voor omgevingsvergunningen die strijdig zijn met het bestemmingsplan maar ruimtelijk wel goed kunnen worden onderbouwd en niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening. Om te voorkomen dat de raad vanwege verschuiving van bevoegdheden buitenspel zou komen te staan mag het college dit type omgevingsvergunning alleen afgeven wanneer de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Histoarje

Op 27 oktober 2021 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van recreatiewoning en het tijdelijk (2 jaar) gebruiken van deze recreatiewoning als bedrijfswoning. De vergunning is verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo en artikel 4 onderdeel 11 van bijlage 2 van het Bor. De tijdelijke omgevingsvergunning (afwijkend planologisch gebruik) is een collegebevoegdheid.

Ynlieding

Op recreatiepark Swartkruis zijn sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 40 recreatiewoningen gebouwd. Een recente omgevingsvergunning voor de realisatie van nog eens 33 recreatiewoningen is reeds verleend en met de uitvoering van die omgevingsvergunning is inmiddels gestart. Het park is vol op in ontwikkeling.

In verband met de groei van het recreatiepark is het noodzakelijk om iemand, in een bedrijfswoning, aanwezig te hebben op het park. De accommodatie hiervoor is voor de komende twee jaar met een tijdelijke omgevingsvergunning gerealiseerd. De tijdelijke vergunning maakt het mogelijk om een recreatiewoning (nr. 30) tijdelijk te bewonen.

Om de bewoning van de recreatiewoning (nr. 30) als bedrijfswoning voor onbepaalde tijd mogelijk te maken is onder meer een toetsing aan het gemeentelijk wooncontingent benodigd. Daarvoor moet de uitgebreide voorbereidingsprocedure (omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo) worden gevoerd. Een ruimtelijke onderbouwing is hiervoor gemaakt en deze maakt deel uit van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Te berikken effekt

In verband met de groei van het recreatiepark is het noodzakelijk om iemand, in een bedrijfswoning, aanwezig te hebben op het park. Er zijn reeds vergunningen verleend voor 33 recreatiewoningen en een receptiegebouw. Deze vergunningen worden momenteel uitgevoerd. De aanvrager heeft reeds tijdelijk toestemming om een recreatiewoning te gebruiken als zijnde een dienstwoning. Middels de aangevraagde omgevingsvergunning zal deze permanent worden toegestaan. Dit zorgt voor een planologisch duurzame situatie.

Argumenten

- 1. De aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, hierna rob.*
Omdat het plan is voorzien van een goede rob (zie bijlage 1), is er aanleiding om met een uitgebreide procedure omgevingsvergunning van het bestemmingsplan "Noardburgum, waterpark Swartkruis" af te wijken.
- 2. Vooroverleg met de Provincie heeft plaatsgevonden.*
Op 3 maart 2022 heeft de Provincie aangegeven geen opmerkingen te hebben.
- 3. Deze bedrijfswoning zal opgenomen worden in de reguliere programmering aangezien het om specifiek segment gaat die functioneel gezien behoort bij een bedrijf dat passend is in het buitengebied.*

Met de provincie en de vier gemeenten in Noordoost Fryslân zijn woningbouwafspraken gemaakt. In principe worden woningen binnenstedelijk gerealiseerd. Als er geen ruimte meer is dan kunnen woningen aansluitend aan stedelijk gebied worden gerealiseerd. In het buitengebied worden in principe geen woningen gerealiseerd behalve als er sprake is van een kwalitatieve meerwaarde ruimtelijk of milieutechnisch of dat er sprake is van een specifiek segment zoals een bedrijfswoning dat passend is in het buitengebied.

Hier is sprake van een bedrijfswoning bij een recreatiebedrijf. De locaties waar woningbouw plaats zal vinden zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering. Hierbij is het onderscheid tussen de woningen die regulier worden geprogrammeerd en woningen die geprogrammeerd worden onder de noemer centrale as woningen. Deze bedrijfswoning zal opgenomen worden in de reguliere programmering aangezien

het om specifiek segment gaat die functioneel gezien behoort bij een bedrijf dat passend is in het buitengebied.

Alternativen

Procedureel zou deze aanvraag ook middels een (postzegel)bestemmingsplanprocedure kunnen, waarna een omgevingsvergunning (regulier procedure) zou kunnen worden aangevraagd voor de bouwactiviteit. De aanvrager heeft hier niet voor gekozen en heeft bij onderhavige aanvraag keuzeruimte hierin.

Kanttekenings/risiko's

Het plan voldoet in beginsel aan de eisen. Er ligt een goede ruimtelijke onderbouwing, dus er kan een procedure omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan worden opgestart. In het kader van die procedure kunnen derden op het ontwerpbesluit reageren. Als er reacties (zienswijzen) komen, dan dient een heroverweging plaats te vinden. Die heroverweging zou aanleiding kunnen geven tot aanpassing van het plan of tot het besluit de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

Finânsjes

De kosten voor het voeren van deze procedure zijn bij de legesverordening vastgesteld. Daarnaast worden de gebruikelijke leges voor een omgevingsvergunning in rekening gebracht. Eventuele planschade zal voor rekening van de initiatiefnemer komen door het sluiten van een planschade overeenkomst.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Door een bedrijfswoning (noodzakelijk voor de functionering van het recreatiepark Zwartkruis) worden geen grote maatschappelijke belangen geraakt vanwege het specifieke segment en de locatie. Een burgerparticipatietraject is daarom niet aan de orde en via de te voeren omgevingsvergunningprocedure (uitgebreide procedure) wordt eenieder bij het proces betrokken.

Kommunikaasje

Met een publicatie wordt eenieder attent gemaakt op de te voeren procedure en de stukken die daarbij ter inzage liggen. De stukken liggen zes weken ter inzage en een ieder kan hiertegen zienswijzen indienen. Voorts wordt het ontwerpbesluit toegezonden aan de provincie en de andere overlegpartners.

Yntegraliteit

Afdeling OAR (Ruimtelijke ordening en woonbeleid)

Previnsje

Niet van toepassing.

Gearwurking

Niet van toepassing

Ferfolchtrajekt

Voorwaarde voor het kunnen afwijken van het bestemmingsplan "Noardburgum, waterpark Zwartkruis" door middel van een uitgebreide procedure is dat de 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 eenieder zienswijzen indienen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, is het wenselijk dat ons college zo spoedig

Ried : 21 april 2022
Punt : 8
Side : 4

mogelijk een besluit op de aanvraag kan nemen. Daarom stellen wij voor dat uw raad besluit de nu af te geven ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen als er geen zienswijzen worden ingediend. Er zijn dan immers geen nieuwe feiten of omstandigheden die het nodig maken dat uw raad 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 raad opnieuw over deze aanvraag en de dan voorliggende zienswijzen een besluit moeten nemen.

Evaluasje

Niet van toepassing.

Burgum, 22 maart 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

mevr. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 maart 2022, punt nummer: 8;

Beslút:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor het gebruiken van een tijdelijk toegestane dienstwoning als permanente dienstwoning.
2. De onder 1 genoemde ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 21 april 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. mr. A. Dam

Dhr. drs. L.J. Gebben