

Portefeuillehouder

Siebenga |

Datum collegebesluit

6 juni 2017 |

Opsteller

mevrouw J. Klaren |

Registratie

GF17.20045 |

Agendapunt

9 |

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Schoterlandseweg 85 Oudehorne

Voorstel

Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgeven op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht.

Aanleiding

Voor de locatie Schoterlandseweg 85 in Oudehorne is een omgevingsvergunning aangevraagd. De aanvrager vraagt om een nieuwe woning en sleufsilos buiten het op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak te bouwen. De oude woning (nr. 85), gelegen aan de voorzijde tegen de bedrijfsbebouwing, zal worden gesloopt.

Ter plaatse is het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" van toepassing. Hierin is aan de gronden de bestemming 'Agrarisch gebied 2' toegekend. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een mogelijkheid om medewerking te verlenen.

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend die niet past in het geldende bestemmingsplan wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet mogelijk is. In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo.

Het totale plan past niet binnen de vastgestelde beleidsnotitie 'Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (Gemeente herindeling 2014)' en is in dit geval dan ook niet door uw raad als categorie van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Overwegingen

De strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat uit het bouwen van een woning en sleufsilos buiten het op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak. In het bestemmingsplan staat namelijk dat silos en gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de kaart aangebrachte bouwvlak.

Voor een gedeelte van de gronden is tevens de nadere aanduiding bouwperceel toegekend, waarbij het bouwperceel voor een deel groter is dan het bouwvlak. De nieuwe woning, waarbij de oude woning zal worden gesloopt, zal buiten het bouwvlak maar binnen het aangeduide 'bouwperceel' worden gesitueerd. De sleufsilos zullen zowel buiten het bouwvlak als het 'bouwperceel' worden geplaatst.

De gronden zijn tevens voorzien van de aanduiding 'tweede bedrijfswoning toegestaan'. Omdat de oude woning zal worden gesloopt, is er voor dit onderdeel geen strijdigheid met het bestemmingsplan. De nieuwe woning zal wel dicht bij de weg worden geplaatst, hetgeen op dit punt een strijdigheid met het bestemmingsplan oplevert. Conform artikel 5.2.1. onder h van het bestemmingsplan moet namelijk de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg ten minste de bestaande afstand bedragen.

In dit soort procedures moet onder andere worden nagegaan of een omgevingsaspect een belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling, hetgeen wordt beoordeeld aan de wet- en regelgeving. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De relevante (omgevings)aspecten zullen in dit voorstel dan ook in het kort worden toegelicht c.q. beargumenteerd.

Daarbij geldt tevens dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (artikel 5.7), waarin staat dat het college het plan kan wijzigen als aan een bouwperceel grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding 'bouwperceel', met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

- a. de oppervlakte van het bouwperceel wordt vergroot:
 - met ten hoogste 5000 m², indien het bouwperceel groter is dan 1,00 hectare;
 - tot ten hoogste 1,50 hectare, indien het bouwperceel kleiner is dan 1,00 hectare;
- b. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/-verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
- c. er binnen het bestaande bouwperceel geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
- d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieu situatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bovengenoemde criteria zijn ook toegepast om te beoordelen of op grond hiervan medewerking verleend kan worden. Aangezien de sleufsilos zowel buiten het bouwvlak als het aangeduide bouwperceel zullen worden gesitueerd, is het vorige met name hiervoor van belang. Het betreft een vergroting van het bouwvlak van 2080 m² ten behoeve van de sleufsilos en circa 210 m² voor de nieuwe woning. Het totale bestaande bouwperceel heeft een oppervlakte van 15800 m². Dit betekent dat in ieder geval aan de onder a genoemde voorwaarde wordt voldaan, omdat de oppervlakte van het bouwperceel wordt vergroot met ten hoogste 5000 m² en het bouwperceel groter is dan 1,00 hectare.

Bovendien heeft de aanvrager aangegeven waarom de nieuwe ruwvoeropslag (3 sleufsilos) benodigd zijn, welke als bijlage bij de aanvraag is toegevoegd en daarmee tevens onderdeel zal uitmaken van de vergunning. Op basis van de daarin vermelde argumenten is het college van mening dat wordt voldaan aan de criteria onder b, c en voor een deel e van artikel 5.7. De onder d en e van dit artikel genoemde voorwaarden worden tevens onderbouwd bij de relevante (omgevings)aspecten en zullen hieronder dan ook nader worden toegelicht.

Eén van die aspecten is dat bij ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met het waterbelang. Het Wetterskip Fryslân is dan ook gevraagd te adviseren, waarbij het advies c.q. de aanbevelingen van het Wetterskip onderdeel zullen uitmaken van het besluit.

Op basis van het item archeologie geldt dat de 'Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)' twee kaarten bevat, die gericht zijn op de IJzertijd-Middeleeuwen en de Steentijd-Bronstijd. Na raadpleging van deze kaarten blijkt dat er hier sprake is een zodanige ingreep die archeologisch geen belemmeringen oplevert.

Vervolgens verplicht de Wet natuurbescherming vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten geen schade toebrengen aan beschermde plant- en diersoorten. In de praktijk betekent dit dat getoetst moet worden wat het effect is van de activiteiten op deze beschermde soorten. Uit nader onderzoek blijkt dat de activiteiten hier geen nadelige invloed op hebben.

In dit geval wordt verder geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden. De sleufsilos worden namelijk aan de westzijde geheel begrensd door beplanting, behorende bij perceel nummer 83. Bovendien steken deze silos niet veel verder het landschap in dan het huidige erf. Voorwaarde is wel dat de twee meest noordelijke bomen behouden zullen blijven.

Daarnaast is de situering van de woning stedenbouwkundig gezien akkoord. De sleufsilos vormen stedenbouwkundig geen belemmeringen, omdat deze in de lijn liggen met de landschappelijke richting en de achtergrens vergelijkbaar is met de achtergrens van het bouwvlak dat thans verruimd zou moeten worden. De 'extra' impact op het (open) landschap is daarmee beperkt.

De nieuw te bouwen woning levert voor wat betreft het aspect milieu eveneens geen beperkingen op voor de omgeving. De nieuwe sleufsilos liggen op meer dan 50 meter afstand van de naastgelegen woning nummer 83, hetgeen voldoende afstand is om te kunnen voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit.

De gerealiseerde nieuwbouw kent ook geen verkeersaantrekkende werking, waardoor er geen verkeersaspecten zijn die bij dit plan een rol spelen. Door het ontbreken van een verkeersaantrekkende werking is het geluid van wegverkeer tevens uit te sluiten.

Verder wordt het risico op planschade nihil geacht, dit gezien de afstand van de nieuwe sleufsilos op de dichtstbijzijnde woning van derden (>50 meter). Bovendien zal het eigen ruwvoer op het achtererf worden opgeslagen en zal deze geen belemmering zijn voor het uitzicht van derden. De nieuwe woning zal daarnaast worden gebouwd buiten het bouwvlak, maar wel binnen de nadere aanduiding 'bouwperceel' conform het bestemmingsplan. Een planschade risico analyse achten wij dan ook niet nodig.

Op basis van het voorgaande vinden wij in relatie tot de omgevingsaspecten het bouwen van de woning en de sleufsilos dan ook planologisch inpasbaar.

Effecten

Op dit moment is niet bekend wat belanghebbenden van het voornemen vinden. De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst in de zienswijzefase. Tijdens deze fase kunnen zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit naar voren worden gebracht.

Indien de verklaring van geen bedenkingen niet wordt afgegeven, kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Beleid en regelgeving

De omgevingsvergunning, de te volgen procedure en de af te geven verklaring van geen bedenkingen vindt zijn grondslag in de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ons college van burgemeester en wethouders is bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning kan echter alleen worden verleend indien de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit volgt uit artikel 2.27 eerste lid van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Bij de uitgebreide procedure wordt het besluit voorbereid conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Deze zaken zijn niet aan de orde c.q. van toepassing.

Vervolgaanpak

De ontwerpvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Bij geen zienswijzen kan de vergunning, zonder tussenkomst van de gemeenteraad, worden verleend.

Communicatie

Het besluit van de raad wordt met de aanvrager gecommuniceerd. Het plan zal na afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, waarop eventueel zienswijzen bij de gemeente kenbaar kunnen worden gemaakt.

Relevante informatie

Aanvraag, relevante bijbehorende bijlagen en concept ontwerp omgevingsvergunning.

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris, de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

(Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen Schoterlandseweg 85 Oudehorne |

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 juni 2017;

gelet op,
(artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor)

overwegende dat,

- De heer B. Kramer een aanvraag heeft ingediend voor een omgevingsvergunning voor het vergroten van een bouwvlak en bouwen van een woning op het perceel Schoterlandseweg 85 in Oudehorne;
- Het plan is in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied 2007";
- Het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing; |

Besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het vergroten van een bouwvlak en bouwen van een woning op het perceel Schoterlandseweg 85 in Oudehorne.
2. Deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen op de ontwerpverklaring zijn ingediend.
|

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 juli 2017 |.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan