

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Tamminga, Klaske

Kenmerk

Z.21.349227 / D.23.1620297

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

VVGB (def) 2020-30 Tramweg 13 De Knipe

Onderwerp

De Knipe, Tramweg 13 Verklaring van geen bedenkingen

Voorgesteld besluit

In te stemmen met de reactienota en een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het realiseren van een nieuwe schuur op het perceel Tramweg 13 in De Knipe.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning (wijziging) ingediend voor het realiseren van een nieuwe schuur op de locatie Tramweg 13 in De Knipe.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'De Knipe'. De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 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.

Op 10 juni 2021 heeft u besloten om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een nieuwe schuur op het perceel Tramweg 13 in De Knipe. De (ontwerp-) verklaring van geen bedenkingen en (ontwerp-) omgevings-vergunning, inclusief bijlagen hebben met ingang van 22 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de bijgevoegde reactienota van een antwoord voorzien. Daarnaast zijn er enkele wijzigingen aangebracht in de tekening en in de omgevings-vergunning. Om medewerking te kunnen verlenen aan een omgevingsvergunning voor dit plan is een definitieve verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad.

Ons college is van mening, dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het plan en toepassing te geven aan de afwijkings-bevoegdheid overeenkomstig de bepalingen in de Wabo. Uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor volgt echter dat de vergunning alleen kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daar geen bedenkingen tegen heeft. De verklaring kan slechts (gemotiveerd) worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

Het verkrijgen van de definitieve Verklaring van geen bedenkingen van de raad, zodat een omgevingsvergunning voor de activiteiten "handelen in strijd regels RO" en "bouwen" kan worden verleend voor het realiseren van een nieuwe schuur in afwijking van het geldende bestemmingsplan De Knipe.

Argumenten

1.1 Zienswijzen

In eerste instantie zijn er vier zienswijzen binnengekomen. De ingebrachte zienswijzen richten zich met name op de situering van de schuur en de mogelijke gevolgen van het gebruik van de schuur (geluidsoverlast).

In vervolg hierop heeft op 17 november 2021 een gesprek plaatsgevonden waarbij alle reclamanten, initiatiefnemer en betrokken ambtenaren aanwezig waren. Hiervan is een verslag opgesteld. Initiatiefnemer / gemachtigde van initiatiefnemer heeft vervolgens na dit gesprek contact opgenomen met reclamanten. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van het plan (zie tekening 2005_B-01_2022-05-18). De bouwhoogte van de schuur is verlaagd (van 7,175 m1 naar 6,392 m1). Ook is situering gewijzigd, de schuur is 1 meter opgeschoven in Oostelijke richting en 1,5 meter naar achteren. Daarbij is de inrichting van de schuur op de indelingstekening vermeld.

Na aanpassing van het plan is aangepast heeft,

- reclamant 1: zijn zienswijze ingetrokken;
- reclamant 2: laten weten dat het aangepaste plan geen reden is om de zienswijze in te trekken
- reclamant 3: heeft te kennen gegeven niet onwelwillend te staan ten opzichte van de aangepaste plannen maar het voor hen van groot belang is dat middels ondubbelzinnige voorschriften wordt geborgd dat in en rond de nieuw te bouwen loods geen testactiviteiten met betrekking tot motorvoertuigen plaatsvinden, zoals het proefdraaien van motors en het afstellen daarvan. Ook vinden zij het van groot belang dat geen testritten worden uitgevoerd binnen de bebouwde kom;
- reclamant 4: is voornemens akkoord te gaan, mits onze zienswijze m.b.t. de overlast-issues, maximale voertuigbewegingen enz, wel ergens in het dossier van deze vergunning bij de gemeente bewaard blijven.

Reactienota zienswijzen

In bijgevoegde Reactienota worden de zienswijzen voorzien van een beantwoording. De in de zienswijzen aangevoerde onderwerpen geven geen aanleiding de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Tekstuele aanpassingen / aanvullingen

Als gevolg van de zienswijzen zijn enkele tekstuele aanpassingen/ aanvullingen als in de omgevingsvergunning (en voorschriften) opgenomen.

Dit betreft:

1. Wijziging in de omgevingsvergunning

De tekst in de omgevingsvergunning, onder het kopje Besluit wordt gewijzigd in Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.10, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. Enz.

2. Wijziging in de voorschriften van de omgevingsvergunning

De tekst in voorschrift 8 van de ontwerp-omgevingsvergunning wordt vervangen door onderstaande tekst: "Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden aan het nieuw te realiseren bijbehorende bouwwerk (schuur), dient de sloopvergunning voor de 2 bestaande bijbehorende bouwwerken (zijbeuk en wagenberging) te zijn verleend. Binnen 3 maanden na het gereedkomen van de nieuwe schuur, dienen de zijbeuk en de wagenberging bijbehorende bouwwerk verwijderd te zijn en nadien verwijderd te blijven.

Indien hieraan geen vervolg wordt gegeven zal de gemeente gebruik maken van haar bestuursrechtelijke handhavingsbevoegdheden”.

1.2 Ruimtelijke onderbouwing

Volgens het geldende bestemmingsplan 'De Knipe' (vastgesteld 7 september 2015) hebben de gronden van het projectgebied de bestemming 'Wonen (voormalig boerderijpand)'. Deze gronden zijn met name bestemd voor het behoud van landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle voormalige boerderijen al dan niet in combinatie met een beroepsuitoefening-aan-huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Daarnaast kent een klein gedeelte van het perceel een nadere gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone'. Dit gedeelte is gesitueerd buiten het plangebied en is verder niet relevant voor onderhavige plan.

In casu voorziet het plan in het realiseren van een nieuwe schuur van 482 m² ter vervanging van een 2 bijbehorende bouwwerken (met een totale oppervlakte van 510 m²).

Dit betreft:

1. Wijziging in de omgevingsvergunning

De tekst in de omgevingsvergunning, onder het kopje Besluit wordt gewijzigd in Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.10, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. Enz.

2. Wijziging in de voorschriften van de omgevingsvergunning

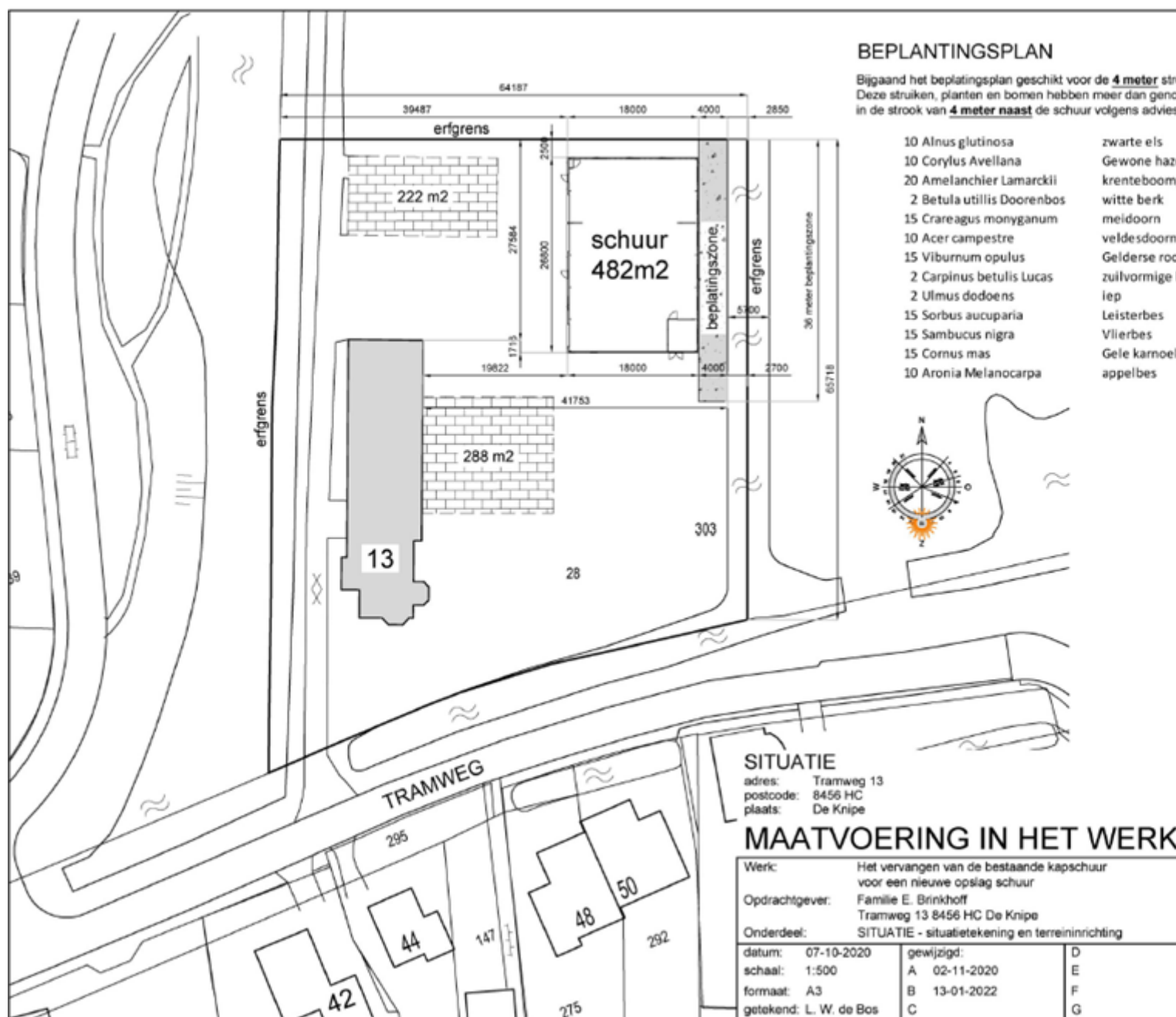
De tekst in voorschrift 8 van de ontwerp-omgevingsvergunning wordt vervangen door onderstaande tekst: “Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden aan het nieuw te realiseren bijbehorende bouwwerk (schuur), dient de sloopvergunning voor de 2 bestaande bijbehorende bouwwerken (zijbeuk en wagenberging) te zijn verleend. Binnen 3 maanden na het gereedkomen van de nieuwe schuur, dienen de zijbeuk en de wagenberging bijbehorende bouwwerk verwijderd te zijn en nadien verwijderd te blijven.

Indien hieraan geen vervolg wordt gegeven zal de gemeente gebruik maken van haar bestuursrechtelijke handhavingsbevoegdheden”.

1.2 Ruimtelijke onderbouwing

Volgens het geldende bestemmingsplan 'De Knipe' (vastgesteld 7 september 2015) hebben de gronden van het projectgebied de bestemming 'Wonen (voormalig boerderijpand)'. Deze gronden zijn met name bestemd voor het behoud van landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle voormalige boerderijen al dan niet in combinatie met een beroepsuitoefening-aan-huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Daarnaast kent een klein gedeelte van het perceel een nadere gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone'. Dit gedeelte is gesitueerd buiten het plangebied en is verder niet relevant voor onderhavige plan.

In casu voorziet het plan in het realiseren van een nieuwe schuur van 482 m² ter vervanging van een 2 bijbehorende bouwwerken (met een totale oppervlakte van 510 m²).



Eén bouwwerk betreft de zijbeuk aan het hoofdgebouw van 288 m² m² (woonboerderij), de andere is een oude bestaande schuur van 222 m². De beoogde schuur zal worden gebruikt voor privédoeleinden en het opslaan van materiaal en materieel van verschillende verenigingen uit het dorp. Er zullen geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden.

Het bestemmingsplan noch de kruimelregeling (artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) voorzien in de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van onderhavig project mogelijk te maken.

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.

Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage is toegevoegd. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit.

In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing, en in relatie tot de zienswijze over geluid, is een akoestisch onderzoek (QuickScan geluid nieuwbouw schuur Tramweg 13 De Knipe, d.d. 30 november 2022) uitgevoerd waarbij de geluidsbelasting van de activiteiten in beeld is gebracht. De conclusie luidt dat: 'met de bouw van de schuur sprake is van goede ruimtelijke ordening'.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing en het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn aangaande de ruimtelijke aspecten.

1.3 Kwaliteitsverbetering

De beoogde schuur dient ter vervanging van de bestaande zijbeuk aan de woonboerderij en een vrijstaande schuur op het perceel. Als gevolg van het verwijderen van de zijbeuk aan de woonboerderij wordt de woonboerderij, welke is aangemerkt als gemeentelijk monument (registratienummer 73), in oorspronkelijk vorm teruggebracht. Dit heeft een positief effect op de monumentale uitstraling van de woonboerderij.

De aanwezige schuur verkeert in een slechte staat en bestaat uit asbesthoudende materialen.

Zowel de zijbeuk als de bestaande schuur zijn haaks ten opzichte van de woonboerderij geplaatst. De nieuwe schuur daarentegen is in dezelfde hoofdrichting (grofweg noord/zuid) als de woonboerderij gepositioneerd. Dit komt de ruimtelijke indeling op het perceel ten goede.

Het vervangen van beide in slechte staat zijnde en asbesthoudende bouwwerken op dit perceel, door één nieuwe kwalitatief betere schuur kan daarom worden aangemerkt als een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie.

1.3 Overgangsrecht

Op basis van het overgangsrecht is het toegestaan de huidige oppervlakte aan bebouwing terug te bouwen, mits in dezelfde vorm en op dezelfde locatie. De huidige vormgeving, vrijstaand van de monumentale woonboerderij, in dezelfde hoofdrichting als de woonboerderij verdient echter de ruimtelijke en planologische voorkeur. Dit overgangsrecht rechtvaardigt de beoogde omvang van de beoogde schuur.

Samenvattende conclusie is dat er geen belemmeringen zijn en dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Risico's of kanttekeningen

De omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een beroep worden ingesteld bij de Rechtbank.

Naast het instellen van een beroep, kan aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank worden gevraagd om een zogenaamde "voorlopige voorziening (vovo)" te treffen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het aannemelijk dat er een beroepschrift (en/of vovo) wordt ingediend bij de rechtbank.

Communicatie en participatie

De aanvrager en de indieners van zienswijzen worden schriftelijk in kennis gesteld van het besluit. Tevens wordt het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant.

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Kennisgeving besluit, incl. reactienota	Aanvrager en indieners van zienswijzen	Schriftelijk	Afdeling vergunningen	Na besluitvorming

Omgevingsvergunning	Aanvrager, indieners van zienswijzen en belanghebbenden	Per mail, Omgevingsloket en kennisgeving op overheid.nl en ruimtelijke plannen	Afdeling vergunningen	Direct na besluitvorming
---------------------	---	--	-----------------------	--------------------------

Financiën

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager.

Initiatiefnemer heeft een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. De conclusie is dat als gevolg van de planologische wijziging er geen voor vergoeding in aanmerking komende schade zal optreden.

Bijlagen

- 1a. reactienota
 - b. zienswijzen reacties en verslag hoorzitting
- 2a. omgevingsvergunning
 - b. bijlagen omgevingsvergunning
3. ontwerp-besluit