

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Knol, Noah

Kenmerk

Z.23.395263 / D.23.1637436

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Gersloot, Hegedyk 77, omgevingsvergunning – Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Hegedyk 77, Gersloot

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerpverklaring 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 bouwen van een schuur en het gebruiken van een bedrijfswoning als normale woning, te Hegedyk 77 te Gersloot.
2. Deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het herontwikkelen van het perceel Hegedyk 77 in Gersloot. De herontwikkeling betreft het vervangen van de asbesthoudende schuur door de herbouw van een kleinere modernere schuur. Daarnaast wordt gevraagd het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning met kleinschalige bedrijfsmatige en cultuurgronden toe te staan.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007. Dit betekent dat alleen medewerking kan worden verleend als van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In casu kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub. a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Om medewerking te kunnen verlenen aan een omgevingsvergunning voor dit plan is een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad. De strekking van het raadsvoorstel is, dat de gemeenteraad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Wanneer er geen zienswijzen tegen het ontwerp worden ingediend, wordt deze geacht definitief te zijn afgegeven.

Het college is van mening, dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het plan en toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid 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

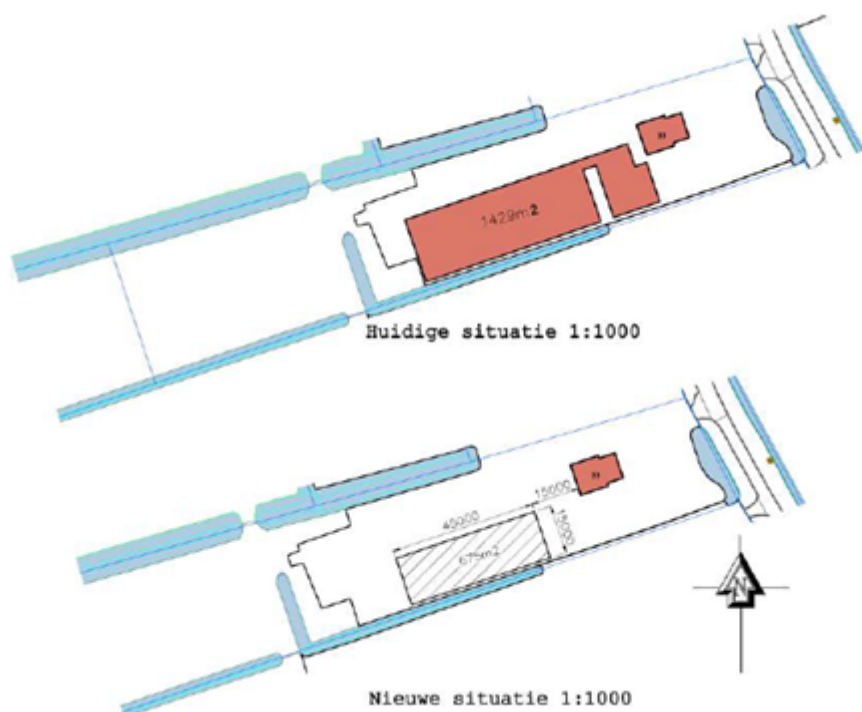
Het verkrijgen van de verklaring van geen bedenkingen van de raad, zodat een omgevingsvergunning

voor de activiteiten "handelen in strijd regels RO" en "Bouwen" voor de (her-)bouw van de schuur en het gebruiken van de bedrijfswoning als reguliere woning kan worden verleend.

Argumenten

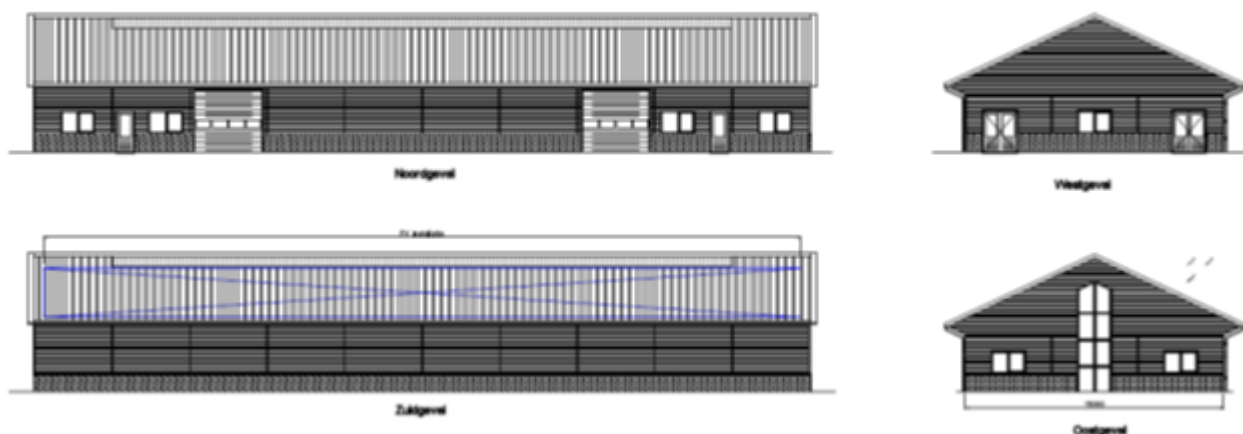
Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 13 mei 2010) hebben de gronden van het projectgebied de bestemming 'Agrarisch gebied 1'. Deze gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'bouwperceel' ook het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan en wordt ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Het bouwplan voorziet in het realiseren van een nieuwe schuur van 675 m² ter vervanging van de bestaande stallen (met een oppervlakte van 1430 m²) en het gebruiken van de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning met kleinschalige bedrijfsmatige cultuurgronden.



Huidige en beoogde situatie

Het beoogde gebruik van de nieuwe schuur omvat 50 m² ten behoeve van bedrijvigheid, een werkkamer (bibliotheek), berging en hobbyruimte (het verzamelen van tractoren). Initiatiefnemer beschikt over een verzameling trekkers (21 stuks). Voor het behoud van deze trekkers is het niet wenselijk deze buiten te stallen. Tot slot wordt een deel van de nieuwe schuur gebruikt voor het stallen van materiaal en agrarische werktuigen ten behoeve van het onderhoud van de omliggende gronden. De achterliggende agrarische gronden (kadastraal bekend als TLB00-K-2008 en 263 zijn (nu nog) in bezit van de ouders van initiatiefnemer. Deze gronden worden vanaf het projectgebied onderhouden. Op termijn wordt initiatiefnemer eigenaar van deze gronden. De opslag van materiaal is daarmee wenselijk en noodzakelijk.



Verbeelding schuur

Initiatiefnemer oefent ter plaatse geen agrarisch bedrijf uit waardoor de bestaande bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is. Initiatiefnemer bewoont de bedrijfswoning de voormalige bedrijfswoning als reguliere woning. Omdat er door deze wijziging geen woning aan het totale woningbestand wordt toegevoegd, gaat deze ontwikkeling niet ten koste van het woning-contergent. Geconcludeerd kan ook worden dat de aanvraag past binnen het gemeentelijk beleid. Met de beoogde ontwikkeling blijven de landschapswaarden behouden. Daarnaast sluit het project aan op de ontwikkelingen in het buitengebied, namelijk een nieuwe bestemming voor vrijkomende agrarische percelen. Wel blijft het beheer van het landschap in de groene ruimte plaatsvinden vanaf het perceel, wat ten goede komt aan het behoud van het landschap.

De provincie is tijdens het voortraject om advies gevraagd. Uit dat advies bleek dat de provincie akkoord is met de ontwikkeling, nadat de plek van de schuur is aangepast.

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.

1.1 Ruimtelijke onderbouwing

Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage is toegevoegd.

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

Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit.

Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra kan worden geconcludeerd dat geen nader onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Met onderhavige plan vinden geen ontwikkeling plaats die negatieve effecten hebben op deze aangrenzende dijk (Veenpolderdijk) en de cultuurhistorie hiervan.

Ecologie

Er heeft een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. De verwachting is dat er geen negatieve effecten zullen optreden aangaande de bouw van de beoogde schuur. De algemene regels met betrekking tot de zorgplicht moeten in acht moet worden genomen. Dit wordt in de voorschriften van de omgevingsvergunning opgenomen.

Stikstof

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied ligt op meer dan 5 kilometer

Bodem

Voor de ontwikkeling binnen het projectgebied hebben bodemonderzoeken plaatsgevonden. Uit de conclusie van het onderzoek blijkt dat de resultaten van het onderzoek geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling omdat geen grondverzet is voorzien ter plaatse van de geconstateerde verontreinigingen.

Voor de ruimtelijke procedure vormt het aspect bodem geen belemmering.

Luchtkwaliteit

Gezien de aard van het project draagt het 'niet in betekenende mate' bij aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit. Nader onderzoek kan worden uitgesloten.

Geluid

De nieuwe schuur wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelige functie. Voor de bestaande woning geldt ingevolge de Wet geluidshinder geen onderzoeksplicht. Onderzoek naar de geluidbelasting kan daarmee achterwege blijven.

Verkeer en vervoer

De verkeersintensiviteit zal, als gevolg van dit plan, niet veranderen/toenemen.

Water

Er is een digitale watertoets gedaan. Hieruit blijkt dat voor dit project de normale procedure gevolgd moet worden. Het omgevingsaspect water vormt dan ook geen belemmering voor het project.

1.2 Landschappelijke inpassing

Met de beoogde ontwikkeling blijft de vorm van het perceel behouden. De nieuwe schuur wordt gerealiseerd achter de woning, op de locatie van de bestaande schuren. Daarmee wordt aangesloten bij het bestaande bebouwingsbeeld. De lintbebouwing langs de Hegedyk wordt door de beoogde ontwikkeling niet aangetast. De zichtlijnen naar het achterliggende open landschap blijven behouden. De (bestaande) sloot achter op het perceel zorgt voor een natuurlijke barrière tussen het (woon)erf en het achtergelegen landelijke gebied.

1.3 Kwaliteitsverbetering

De beoogde schuur dient ter vervanging van vijf aaneengesloten kalverstallen. Deze stallen zijn sterk verouderd en voorzien van asbesthoudende dakbedekking. De bebouwde oppervlakte op het perceel wordt aanzienlijk gereduceerd met 755 m².

De zuidzijde van het dak van de nieuwe schuur wordt voorzien van zonnepanelen. Deze zonnepanelen zorgen in eerste instantie voor de energievoorziening van de schuur, daarnaast wordt onderzocht of de huidige woning hier ook gebruik van kan maken, zodat de woning op termijn van het gas af kan.

1.4 Overgangsrecht

Op basis van het bestemmingsplan is bij recht 100m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. In casu kan gebruik worden gemaakt van het overgangsrecht.

Dit betekent dat naast de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij nieuwbouw op grond van het overgangsrecht vrijstelling kan worden verkregen voor 50% herbouw van het aanwezige meerder(50% van 1380 m² = 690 m²). 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 ontwerpvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Bij geen zienswijzen kan de omgevingsvergunning, zonder tussenkomst van de gemeenteraad, worden verleend.

Communicatie en participatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Ontwerp- omgevings- vergunning	Aanvrager en belanghebbenden	Kennisgeving op website overheid.nl en ruimtelijke plannen	Afdeling vergunningen	Direct na besluitvorming
Omgevings- vergunning	Aanvrager en belanghebbenden	Omgevingsloket en kennis-geving 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 initiatiefnemer.

Bijlagen

1. Aanvraagformulier (anoniem)
2. Ruimtelijke onderbouwing (anoniem)
3. Ontwerpbeschikking (anoniem)