

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Tamminga, Klaske

Kenmerk

Z.23.399780 / D.23.1661084

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Jubbega, Schoterlandseweg 195, omgevingsvergunning – Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Jubbega, Schoterlandseweg 195, omgevingsvergunning – Verklaring van geen bedenkingen

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerp-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.
2. Na afgifte van de ontwerp-verklaring van de gemeenteraad de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage leggen.
3. 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 splitsen van de woonboerderij in twee wooneenheden op het perceel Schoterlandseweg 195 in Jubbega. In het voorste deel van de boerderij is een (vm. Bedrijfs-)woning aanwezig. Het plan voorziet in het toevoegen van een extra woning in het achterste deel (vm. stalruimte).

Dit 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 voor dit plan afgeeft. Wanneer er geen zienswijzen tegen het ontwerp worden ingediend, wordt deze verklaring geacht definitief te zijn afgegeven.

Ons 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 omgevingsvergunning voor de activiteiten "handelen in strijd regels RO" en "Bouwen" voor het splitsen van de woonboerderij in twee wooneenheden kan worden verleend.

Argumenten

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 06 juli 2007) hebben de gronden van het projectgebied de bestemming 'Wonen III'. Deze gronden zijn met name bestemd voor wonen. Het gebruik van één woonhuis voor meer dan één woning is echter niet toegestaan.

Het bouwplan voorziet in het realiseren van een extra woning in het schuurgedeelte van de bestaande woonboerderij. Aan de bestaande woning vinden geen (vergunningsplichtige) verbouwingen plaats.



Het bestemmingsplan noch de kruimelregeling (artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) voorzien in de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan en 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 Omissie in het geldende bestemmingsplan

Alle voormalige boerderijpanden met een grotere oppervlakte dan 200 m² in het bestemmingsplan Buitengebied zijn voorzien van de bestemming, 'Woondoeleinden V'. Deze bestemming had bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan ook moeten worden toegekend aan onderhavig perceel. Echter aan dit perceel is (in 2007) ten onrechte de bestemming 'Woondoeleinden III' toegekend. Binnen de bestemming 'Woondoeleinden V' is een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid opgenomen waarbij kan worden toegestaan dat ten behoeve van het behoud en/of het herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en/of beeldbepalende waarden van het boerderijpand, een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de oppervlakte van een beide woningen na splitsing minimaal 100 m² zal bedragen, mag het bestaande hoofdgebouw (voormalige boerderij) niet worden vergroot, en moet er voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig zijn.; Daarnaast mag er geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde. Ook mag er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bij de ontwikkeling wordt een bestaande voormalige boerderij benut en wordt volledig gebruik gemaakt van de hier al aanwezige bebouwing. Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en blijven de kernkwaliteiten ter plaatse behouden. Ook worden de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde in stand gehouden (ruimtelijke kwaliteit). Dit komt voort uit het feit dat het perceel met bestaande bebouwing kan voorzien in een bestaande vraag, zonder dat de belevingswaarde wordt aangetast. Het perceel met de bebouwing krijgt daarmee een meer toekomstbestendige functie.

Het initiatief voldoet hiermee aan genoemde vrijstellingsmogelijkheid, opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat als het perceel (in 2007) was bestemd als Woondoeleinden V' er geen Verklaring van geen bedenkingen nodig was geweest en Burgemeester en Wethouders als bevoegd gezag medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning met toepassing van een binnenplanse afwijking hadden kunnen verlenen. Omdat aan de voorwaarden van deze vrijstellingsmogelijkheid wordt voldaan, en omdat het plan bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave wordt voor dit specifieke plan een contingent beschikbaar gesteld.

1.2 Instandhouden beeldbepalende gebouw

Het initiatief voorziet in een passend hergebruik van de vrijkomende agrarische deel en draagt hierdoor bij aan het instandhouden van de oorspronkelijke boerderij. Dit plan sluit hiermee aan bij de provinciale inzet om beeldbepalende gebouwen (w.o. boerderijen) in het landschap te behouden, evenals de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en omgeving en het behoud van het de sociaal-economische vitaliteit van het platteland.

1.3 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 Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) kan worden geconcludeerd dat geen nader onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig.

Ecologie

Het betreft een interne verbouwing, waarbij de verwachting is dat er geen negatieve effecten zullen optreden aangaande Flora en Fauna. De algemene regels met betrekking tot de zorgplicht moeten in acht worden genomen. Dit wordt in de voorschriften van de omgevingsvergunning opgenomen.

Stikstof

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied ligt op meer dan 6 kilometer. De (extra) woning wordt gerealiseerd middels een in pandige verbouwing. Middels de uitgevoerde stikstofberekening wordt aangetoond dat er geen toename van stikstofdepositie wordt veroorzaakt op de omliggende Natura-2000 gebieden.

Bodem

Voor de ontwikkeling binnen het plangebied heeft een Verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (Klijn, 22-M10199, d.d. 28 februari 2022). Op grond van dit onderzoek kan gesteld worden dat er geen sprake of vermoeden bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de bouwlocatie en dat de locatie geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verkeer en parkeren

De verkeersintensiviteit zal, als gevolg van dit plan, niet onevenredig veranderen/ toenemen. Op basis van de Nota Parkeernormen zijn er op het erf voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Water

Er is een digitale watertoets gedaan. Hieruit blijkt dat er geen Waterschapsbelangen met het initiatief zijn gemoeid.

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

Risico's of kanttekeningen

Op dit moment zijn er geen inhoudelijke gronden welke van invloed zijn het plan anders te beoordelen.

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

Communicatie en participatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Ontwerp- omgevingsvergunning	Aanvrager en belanghebbenden	Kennisgeving op website overheid.nl en	Afdeling vergunningen	Direct na besluitvorming

		ruimtelijke plannen		
Omgevingsvergunning	Aanvrager en belanghebbenden	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 initiatiefnemer.

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, zal een kostenverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer worden afgesloten.

Bijlagen

1. verklaring van geen bedenkingen;
2. (concept)vergunning;
3. aanvraagformulier met bijlagen.