

Riedsútstel

Ried	: 25 maart 2021
Agindapunt	: 12
Status	: Mening vormend/Besluitvormend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: -
Portefúlgehâlder	: Dhr. J. Spoelstra
Amtner	: Dhr. G. Klont
Taheakke	: Bijlage 1 - Bouw- en situatietekening Bijlage 2 - Ruimtelijke onderbouwing Bijlage 3 - Bodemonderzoek Bijlage 4 - Beoordeling noodzaak tweede bedrijfswoning Bijlage 5 - Akoestisch onderzoek wegverkeer Bijlage 6 - Rapport stikstof Boelenslaan
Saak- en stiknûmer	: Z2020-06913 / S2021-02784

Underwerp

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Parksterreed 5a te Boelenslaan

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning op het perceel Parksterreed 5a te Boelenslaan.
2. De onder 1. Bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit én er geen wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van deze ontwerpen.

Koarte gearfetting

Mts. Nijboer aan de Parksterreed 5a te Boelenslaan heeft een aanvraag ingediend voor een 2^e agrarische bedrijfswoning op het bouwperceel. Gelet op de bedrijfsvoering hebben de initiatiefnemers aangegeven dat er een behoefte en een noodzaak is voor de 2^{de} agrarische bedrijfswoning. Omdat de aanvraag niet binnen het bestemmingsplan past, is deze opgevat als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Voordat de vergunning kan worden verleend, dient de raad eerst een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Foech ried/kolleezje:

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is de gemeenteraad het bevoegd gezag voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

Ynlieding

Er is op 11 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente binnengekomen voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning aan de Parksterreed 5a te Boelenslaan. Het betreft een 2^{de} bedrijfswoning bij een bestaand biologisch melkveebedrijf met ca. 75 melkkoeien. Gelet op de bedrijfsvoering hebben de initiatiefnemers aangegeven dat er een behoefte en een noodzaak is voor de 2^{de} agrarische bedrijfswoning. Graag zouden de initiatiefnemers de tweede bedrijfswoning op het bestaande erf bouwen aan de Parksterreed 5a te Boelenslaan.

De bouw- en situatietekening zijn bijgevoegd (zie bijlage 1).

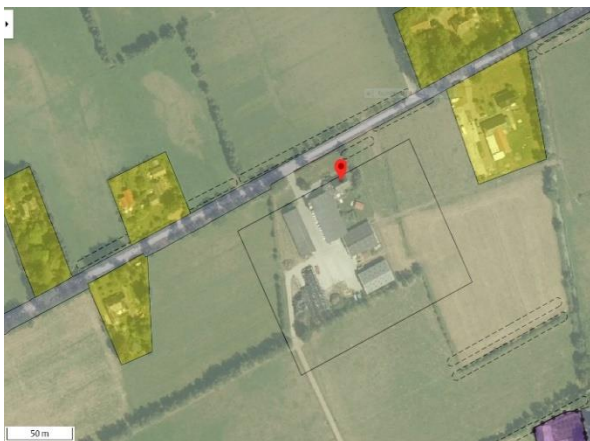
Te berikken effect

Een planologische regeling voor de aangevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning aan de Parksterreed 5a te Boelenslaan.

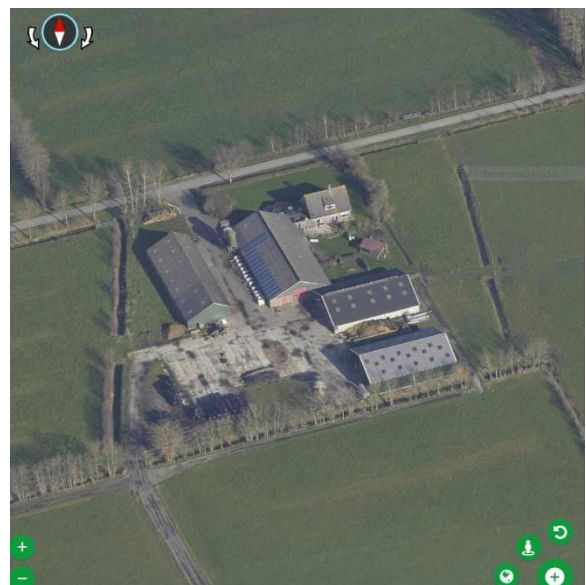
Argumenten

1.1 Binnen het bestaande bouwvlak is de 2^e agrarische bedrijfswoning niet toegestaan
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen', dat is vastgesteld in 2014. De bestemming van het perceel is 'Agrarisch met waarden, Besloten gebied' met een bouwvlak. De 2^{de} agrarische bedrijfswoning is voorzien binnen dit bouwvlak. Hierbinnen mogen de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf en één bedrijfswoning worden gebouwd. Een tweede agrarische bedrijfswoning is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen' is geen mogelijkheid opgenomen om het bouwplan mogelijk te maken. Dit kan alleen door het bestemmingsplan te herzien of een uitgebreide afwijkingsprocedure te doorlopen. De initiatiefnemers hebben voor dit laatste gekozen door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning met afwijking. Hiervoor zal de uitgebreide afwijkingsprocedure moeten worden doorlopen en moet de aanvraag worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (in verband met het voldoen aan een goede ruimtelijke ordening). In bijlage 2 is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De raad dient voor het plan een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven, voordat de omgevingsvergunning door het college kan worden verleend.



Luchtfofo Parksterreed 5a e.o. met bouwvlak



Bestaande erf Parksterreed 5a

1.2 Beleidsmatig is een 2^{de} agrarische bedrijfswoning bij aangetoonde noodzaak mogelijk
In de Visie ruimtelijke kwaliteit Buitengebied Achtkarspelen is ten aanzien van een tweede agrarische bedrijfswoningen onder meer het volgende opgenomen:

Tweede agrarische bedrijfswoningen zijn in z'n algemeenheid niet mogelijk in het bestemmingsplan Buitengebied. In zeer bijzondere omstandigheden kan van deze regel worden afgeweken door bijvoorbeeld het tonen van een bedrijfsplan. Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gevolgd als sprake is van een permanente noodzaak om bij het bedrijf te wonen.

In bijzondere omstandigheden, zoals bij een permanente noodzaak, kan de gemeente dus meewerken aan een tweede agrarische bedrijfswoning. Deze permanente noodzaak kan de initiatiefnemer onderbouwen met behulp van bedrijfsgegevens.

Overigens is de vergunning aangevraagd en zal deze ook worden verleend als 2^{de} bedrijfswoning. De woning mag derhalve niet gebruikt worden als reguliere woning.

1.3 Aangetoond is dat er sprake is van een reëel belang voor het vestigen van een tweede bedrijfswoning

Op verzoek van de gemeente heeft verzoeker bedrijfsgegevens overlegd om de noodzaak van de 2^{de} bedrijfswoning te onderbouwen. Deze gegevens zijn beoordeeld door het onafhankelijk adviesbureau Anteagroup en hun bevindingen zijn neergelegd in hun rapport 'Beoordeling – toevoegen bedrijfswoning op het terrein van de maatschap Nijboer' van 5 augustus 2020 (zie bijlage 3). Aan de hand van onderzoek naar de noodzaak van het toezicht en de aard en omvang van de bedrijfsvoering in relatie tot de jurisprudentie concludeert het adviesbureau dat voor een doelmatige bedrijfsvoering sprake is van een reëel belang bij het vestigen van een tweede bedrijfswoning. De gemeente kan zich vinden in hun analyse en daaruit volgende conclusie.

Hieruit volgt dat de noodzaak voor de tweede bedrijfswoning voldoende is aangetoond.

1.4 De gevraagde uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar

De locatie voor de tweede agrarische bedrijfswoning ligt aan de Parksterreed 5a te Boelenslaan, binnen het bestaande agrarische bouwvlak. Vanuit de verschillende ruimtelijke aspecten is beoordeeld of een tweede bedrijfswoning op de gevraagde locatie kan worden gebouwd. Conclusie is dat op basis van een goede ruimtelijke ordening meegewerkt kan worden aan de aanvraag. In bijlage 2 (Ruimtelijke Onderbouwing) zijn de verschillende ruimtelijke aspecten weergegeven en geoordeeld is dat er geen planologische belemmeringen zijn om mee te werken.

1.5 De provincie stemt met het plan in

In de provinciale Verordening Romte zijn niet specifiek regels opgenomen voor tweede agrarische bedrijfswoningen. De regio en de provincie hebben regionale woningbouwafspraken gemaakt. Er zijn beperkt mogelijkheden buitenstedelijk. Onder andere een (tweede) bedrijfswoning is mogelijk als de noodzaak is aangetoond. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg bij mail van 26 januari 2021 aangegeven akkoord te kunnen gaan met het bouwplan.

1.6 In het kader van de te volgen procedure is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

De aangevraagde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend door een uitgebreide procedure te doorlopen waarmee van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) schrijft voor dat een dergelijke omgevingsvergunning met afwijking alleen kan worden verleend indien de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Hiermee geeft de raad aan in te kunnen stemmen met de afwijking van het door haar vastgestelde planologisch regime (het bestemmingsplan).

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Omdat onderhavig plan niet als categorie in deze lijst voorkomt, is er in dit geval dus wel een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

2.1 Hierdoor kan de omgevingsvergunning sneller worden verleend.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit (ontwerp-omgevingsvergunning) én er geen wijzigingen zijn aangebracht, is

de kans op beroep tegen het definitieve besluit zeer klein en kan de activiteit kennelijk rekenen op voldoende maatschappelijk draagvlak.

Om de proceduredtijd te verkorten, wordt de gemeenteraad voorgesteld nu al te besluiten om de ontwerpverklaring in dat geval als een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken.

Alternativen

Op basis van ruimtelijke argumenten kan de gemeenteraad weigeren de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, waardoor het college de ontwerp omgevingsvergunning moet weigeren, waarna deze beide ontwerp-weigeringsbesluiten 6 weken ter inzage worden gelegd.

Kanttekenings/risiko's

Tegen de ontwerp-vvvgb en het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Na verlening van de omgevingsvergunning kan er beroep worden ingesteld.

Finânsjes

Planschade

Het afwijken van een bestemmingsplan kan bij derden leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening werd dit planschade genoemd. De initiatiefnemer heeft reeds een overeenkomst getekend waarin staat dat hij het totale bedrag van de tegemoetkoming in schade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) aan de gemeente zal compenseren.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

De initiatiefnemer heeft per mail van 25 januari 2021 aangegeven dat de omwonenden van de Parksterreed positief zijn over de plannen. De initiatiefnemer is persoonlijk bij de dichtstbijzijnde burens op nr. 7 en 8 langs geweest en zij hebben geen bezwaar tegen de bedrijfswoning, zo geeft de initiatiefnemer aan.

Kommunikaasje

De terinzagelegging van de ontwerpbesluiten wordt bekend gemaakt in de Actief, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Instanties als de provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân worden afzonderlijk op de hoogte gesteld van de terinzagelegging.

Ferfolchtrajekt

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er geen wijzigingen worden aangebracht, wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aangemerkt en kan de omgevingsvergunning worden verleend. Indien er wel zienswijzen worden ingediend zal het wel of niet verlenen van de verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Buitenpost, 5 maart 2021

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. mr. O.F. Brouwer

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2021,
punt nr.: 12;

Beslút:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning op het perceel Parksterreed 5a te Boelenslaan.
2. De onder 1. Bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit én er geen wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van deze ontwerpen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Achtkarspelen van 25 maart 2021.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. R. de Vries-Mulder

Dhr. mr. O.F. Brouwer