

AAN DE AGENDACOMMISSIE

Agenda: 7-4-2017
Franeker, 7-4-2017

Onderwerp

Aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning: Franekerweg 24 in Schalsum

Portefeuillehouder

Wethouder T. Twerda

Doel

Besluitvorming

Samenvatting

Er is een aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een vervangende woning en een nieuwe loods aan de Franekerweg 24 in Schalsum. De aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Tevens wijkt het plan af van het advies van de Nije Pleats en voldoet het plan niet aan redelijke eisen van welstand. De bedrijfseconomische belangen van de positionering van de loods evenwijdig aan de weg geven het college aanleiding om desalniettemin in vooroverleg een positieve grondhouding uit spreken voor het plan.

Het college kan enkel medewerking verlenen aan het plan indien de gemeenteraad verklaart geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Uw raad kan een dergelijke verklaring weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Er is naar het oordeel van het college sprake van een ontwikkeling die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. In te stemmen met de bouw van een vervangende woning en een nieuwe loods aan de Franekerweg 24 in Schalsum2. In te stemmen om de aanvraag vooroverleg te zien als een Wabo-projectbesluit waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. |
|---|



AAN DE RAAD

Agenda: 7-4-2017
Franeker, 7-4-2017

Onderwerp

Aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning: Franekerweg 24 in Schalsum

Portefeuillehouder

Wethouder T. Twerda

Samenvatting

Er is een aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een vervangende woning en een nieuwe loods aan de Franekerweg 24 in Schalsum. De aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Tevens wijkt het plan af van het advies van de Nije Pleats en voldoet het plan niet aan redelijke eisen van welstand. De bedrijfseconomische belangen van de positionering van de loods evenwijdig aan de weg geven het college aanleiding om desalniettemin in vooroverleg een positieve grondhouding uit spreken voor het plan.

Het college kan enkel medewerking verlenen aan het plan indien de gemeenteraad verklaart geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Uw raad kan een dergelijke verklaring weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Er is naar het oordeel van het college sprake van een ontwikkeling die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. In te stemmen met de bouw van een vervangende woning en een nieuwe loods aan de Franekerweg 24 in Schalsum2. In te stemmen om de aanvraag vooroverleg te zien als een Wabo-projectbesluit waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. |
|---|

1. Inleiding

Er is een aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een vervangende woning en een nieuwe loods aan de Franekerweg 24 in Schalsum. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De bedrijfsloods wordt buiten het bouwvlak gerealiseerd en is groter dan 1600 m². Daarnaast is de bouwhoogte van de bedrijfswoning en de goothoogte van de aanbouw hoger dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Het college dient om deze reden te beoordelen of het wenselijk is om af te wijken van het bestemmingsplan en toe te staan dat het bouwplan wordt gerealiseerd in afwijking van de regels in het bestemmingsplan. Medewerking aan het project dient middels het zogenaamde 'Wabo-projectbesluit' te gebeuren. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet de raad bij een verklaring van geen bedenkingen afgeven voordat de (definitieve) omgevingsvergunning kan worden verleend.

2. Meetbaar effect

De raad verleent medewerking aan het plan door een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

3. Argumenten

Dit voorstel is gebaseerd op de volgende argumenten:

1.1 Vanuit bedrijfseconomisch belang is dit de meest ideale indeling van het erf en loods.

Een verklaring van geen bedenkingen kan alleen maar worden geweigerd als een project in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dat staat in artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsvergunning.

In het Nije Pleats advies van 2015 zijn randvoorwaarden geformuleerd betreffende de uitbreiding van deze locatie. Het voorliggende plan voldoet niet aan deze randvoorwaarden. De aanvrager heeft aangegeven niet uit de voeten te kunnen met het advies van de Nije Pleats. Het opvolgen van het Nije Pleats advies betekent een beperking van de bedrijfsvoering met negatieve bedrijfseconomische gevolgen (zie bijlage 4). Het college heeft dit meegewogen in de besluitvorming om medewerking te willen verlenen aan het bouwplan. Het Nije Pleats advies is als bijlage 1 bijgevoegd.

Omdat het voorliggende plan niet voldoet aan het Nije Pleats advies, voldoet het bouwplan (mede)ook niet aan redelijke eisen van welstand. De adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft hierover geadviseerd (zie bijlage 2). Uit de beoordeling van het vooroverleg is ook gebleken dat de positionering van de loods stedenbouwkundig gezien niet optimaal is. Het college verwacht echter dat wel sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Het college wil de bedrijfsvoering en de daaruit voortvloeiende bedrijfseconomische belangen zwaarder laten wegen dan de advisering van welstand. De verwachting is dat deze bedrijfseconomische belangenafweging een goede ruimtelijke ordening niet in de weg hoeft te staan.

Dit zal nader onderzocht worden en uitgewerkt worden in een ruimtelijke onderbouwing. Op grond van de eerste beoordeling verwacht het college dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de doorlooptijden en schema van de raadsvergaderingen gedurende de zomerperiode wordt daarom, vooruitlopend op de ruimtelijke onderbouwing, reeds de verklaring van geen bedenkingen gevraagd.

2.1 De raad kan in vooroverleg verklaren dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, om zo de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning te versnellen.

Bij elke aanvraag omgevingsvergunning die wordt verleend met een ‘Wabo-projectbesluit’ moet de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeven. In de vergadering van 11 oktober 2010 heeft de raad verklaard dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is in het geval tijdens vooroverleg door de raad reeds uitdrukkelijk is verklaard dat geen bedenkingen bestaan tegen een voorgenomen project of activiteit. In dat geval hoeft tijdens de procedure voor de omgevingsvergunning niet nogmaals een verklaring van geen bedenkingen gevraagd te worden. Hierdoor wordt de proceduredtijd voor de definitieve aanvraag aanzienlijk versneld.

4. Kanttekening

Vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk dat de loods in dezelfde richting wordt geplaatst als de stal achter op het erf. Tevens is het wenselijk dat de stal op een grotere afstand van de weg wordt geplaatst dan in de aangevraagde situatie het geval is. Zoals in het Nije Pleats advies is benoemd.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het advies van de Nije Pleats en van het advies van Hûs en Hiem.

Er is nog geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld betreffende deze ontwikkeling. Om de voortgang te bewaren wordt dit advies nu aan de raad voorgelegd. Naar verwachting is er sprake van een goede ruimtelijke ordening, ondanks de situering van de loods.

Mocht uit de ruimtelijke onderbouwing of de benodigde rapporten en onderzoeken (zoals erfinrichtingsplan, lichtplan, milieukundig- en archeologisch onderzoek) blijken dat het plan alsnog in strijd is met een goede ruimtelijke ordening dan kan het college de gevraagde vergunning alsnog weigeren en/of opnieuw een verklaring van geen bedenkingen vragen.

5. Aanpak/organisatie

De aanvrager wordt op de hoogte gesteld van het besluit en geïnformeerd over de benodigde aan te vragen omgevingsvergunning.

6. Evaluatie/Controle door beslisser

Niet van toepassing.

7. a: Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

b: Communicatie

De uitkomst van de beoordeling van de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning zal per brief worden medegedeeld aan de aanvrager.

c. Duurzaamheid

Duurzaamheid is geen planologische afweging.

8. Financiën

Met de aanvrager zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten. De aanvrager is tevens leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning. Deze leges dekken de kosten van de planologische procedure.

9. Juridische grondslag

Artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht

Artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

10. Bijlagen

Bijlage 1: Nije Pleats advies betreffende deze locatie F15.102245

Bijlage 2: Hûs en Hiem advies betreffende deze locatie F17.100259

Bijlage 3: Aanvraagtekening van de gewenste sloop nieuwbouw van woning en loods
F16.117827

Bijlage 4: Nadere motivering van de aanvrager F16.117825

Burgemeester en wethouders van Franekeradeel

, burgemeester

, secretaris

NR.: F17.201296

De raad van de gemeente Franekeradeel

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Franekeradeel van 7-4-2017;

gelet op artikel 6.5 lid 2 Besluit omgevingsrecht en artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

B E S L U I T

1. In te stemmen met de bouw van een vervangende woning en een nieuwe loods aan de Franekerweg 24 in Schalsum
2. In te stemmen om de aanvraag vooroverleg te zien als een Wabo-projectbesluit waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 7-4-2017,

, voorzitter

, griffier