

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

[REDACTED]

Kenmerk

Z.25.470159 / D.25.2028977

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning Jubbega, Brinkreed 2A - VVGB

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de reactienota.
2. De 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 bouwen van een woning en het legaliseren van een schuur op het perceel Brinkreed 2A in Jubbega

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning en het legaliseren van een schuur op het perceel Brinkreed 2A in Jubbega.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. 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° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Om medewerking te kunnen verlenen aan een omgevingsvergunning voor dit plan is een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. Op 27 maart 2025 heeft u besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen en ontwerp omgevingsvergunning en de bijlagen hebben met ingang van 7 april 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode is er een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in de bijgevoegde reactienota van een antwoord voorzien. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan. Om medewerking te kunnen verlenen aan een omgevingsvergunning voor dit plan is een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad.

Beoogd effect

Een omgevingsvergunning te verkrijgen voor de activiteit 'handelen in strijd regels RO' en 'Bouwen' voor het bouwen van een woning en het legaliseren van een schuur op het perceel Brinkreed 2A in Jubbega in afwijking van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007.

Argumenten

1.1 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning inclusief de bijlagen heeft vanaf 7 april 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er op 29 april 2025 één zienswijze ingediend.

In de bijgevoegde reactienota is de binnengekomen zienswijze puntsgewijs voorzien van een beantwoording. De zienswijze bevat de stelling dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, wat feitelijk in de ruimtelijke onderbouwing wordt weerlegd. De beoogde woning is geprojecteerd binnen de bestemming 'Woondoeleinden VI van het bestemmingsplan Buitengebied 2007'. De beoogde woning wordt gesitueerd op de locatie van de voormalige, middels een vergunning gebouwde, schuur die in gebruik is geweest als een antiek-restauratiebedrijf. De maatvoering van de woning en de schuur is passend binnen ons juridisch kader. Daarnaast is reclamant van mening dat er sprake is van aantasting van privacy en woongenot door gedragsuitingen van initiatiefnemer. Ook beschuldigd reclamant initiatiefnemer van manipulatie en valsheid in geschrifte.

De onderlinge verstoorde verstandhouding tussen reclamant en initiatiefnemer lijkt hiermee de belangrijkste drijfveer te zijn voor het indienen van een zienswijze. Dit is geen ruimtelijk aspect en om die reden ook geen afwegingskader voor onderhavig verzoek. Besluitvorming dient uitsluitend op basis van de ruimtelijke aspecten plaats te vinden. De ingediende zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot het innemen van een ander standpunt met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning. Per saldo is de conclusie dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het ingediende plan.

2.1 Verklaring van geen bedenkingen

Op 27 maart 2025 heeft u besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het bouwen van een woning en het legaliseren van een schuur op het perceel Brinkreed 2A in Jubbega. Indien er een zienswijze wordt ontvangen kan de ontwerp-VVGB als definitief worden beschouwd. In casu hebben wij op 29 april 2025 een zienswijze ontvangen. Om medewerking te kunnen verlenen aan een omgevingsvergunning voor dit plan is om die reden een definitieve VVGB van de gemeenteraad vereist.

Risico's of kanttekeningen

2.1 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" te treffen.

2.2 De onderlinge verstandhouding tussen initiatiefnemer en reclamant is verstoord. Het aanbod voor buurtbemiddeling is afgewezen door reclamant.

Wij hebben reclamant ook uitgenodigd om met initiatiefnemer en betrokken ambtenaren gezamenlijk een gesprek aan te gaan. Reclamant heeft te kennen gegeven geen gebruik te willen maken van dit aanbod.

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

Communicatie en participatie

De aanvraag is ingediend voor 31 december 2023 en betreft een Wabo-aanvraag. Participatie vanuit de Participatieverordening, die is gericht op de (nieuwe) Omgevingswet, is daarom geen indieningsvereiste.

Bij de aanvraag voor onderhavig initiatief heeft initiatiefnemer een bijlage aangeleverd, waarin de omwonenden (Schoterlandseweg 12 en 16 en Brinkreed 1 en 2) hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen dit plan. Deze bijlage is gedateerd 5 juli 2023. Op dat moment was reclamant geen eigenaar/bewoner van één van deze woningen. Reclamant is op 2 mei 2024 eigenaar van één van deze woningen geworden.

De aanvrager en de indiener van de zienswijze worden schriftelijk in kennis gesteld van het raadsbesluit. Het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning wordt op de wettelijk en gebruikelijke wijze gepubliceerd via het elektronisch publicatieblad (gemeentebblad, provinciaal blad, enzovoort). De omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen ter inzage zo lang de beroepstermijn (6 weken) duurt.

Financiën

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

Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De conclusie is dat als gevolg van de planologische wijziging er geen voor vergoeding in aanmerking komende schade zal optreden.

Bijlagen

- reactienota;
- (concept)omgevingsvergunning (aanvraagformulier en bijlagen).