



Raadsbesluit nr. 13

Betreft: Wiedbosweg Yde; weigering een verklaring van geen bedenkingen af te geven

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Overweging

- op de beoogde locatie is de bouw van een woning niet mogelijk, dus is een vergunning nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan om mee te werken aan het verzoek;
- de locatie ligt aan de rand van het stedelijk gebied, in de overgangszone van het dorp naar het buitengebied;
- een dergelijke zone heeft een kenmerkende structuur, waarin de dichtheid van de bebouwing lager ligt dan in het dorp zelf en hoger dan in het buitengebied;
- de bebouwing in dit deel van de rand van het stedelijk gebied is zodanig dicht dat het toevoegen van extra bebouwing niet vanzelfsprekend is;
- het perceel ligt langs een doodlopende weg, wij vinden het belangrijk dat woningen een verbinding hebben met de doorgaande, openbare weg;
- het perceel ligt niet in een lint, terwijl in een dorp als Yde juist in het lint soms open plekken zijn waarvan het logisch lijkt daar een extra woning tussen twee bestaande woningen toe te voegen;
- lintbebouwing zien wij als een cluster van bebouwing die in een lijn is gelegen langs een doorgaande weg.

Gelet op artikelen 2.1 lid 1 sub c en 2.12 lid 1 sub a onder 3°, 2.27 lid 1 en lid 3 en 3.10 lid 1 sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 lid 1 en 2 van het Besluit omgevingsrecht.

B E S L U I T:

De raad besluit

1. een ontwerpbesluit ter inzage te leggen om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het toevoegen van een woning op de gevraagde plek;
2. als naar aanleiding van de terinzagelegging geen nieuwe argumenten worden aangedragen dit besluit ook aan te merken als definitief besluit om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Vries, 9 mei 2023

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen, voorzitter

R.J. Puite, griffier





Zaaknummer: 1436240

Raadsvergadering d.d. 9 mei 2023 agendapunt 13

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 11 april 2023

Portefeuillehouder(s):	J.J. Vellinga
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	N.Y.D. Schipper 909 n.schipper-simonis@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1 vergunningaanvraag 2 raadsvoorstel en –besluit 23 november 2021 3 notitie open plekken

Onderwerp

Wiedbosweg Yde, weigering een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven

Gevraagd besluit

De raad besluit

1. een ontwerpbesluit ter inzage te leggen om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het toevoegen van een woning op de gevraagde plek;
2. als naar aanleiding van de terinzagelegging geen nieuwe argumenten worden aangedragen dit besluit ook aan te merken als definitief besluit om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Het nemen van een besluit op een aanvraag om omgevingsvergunning

Waarom komen we nu met dit voorstel?

Er is een aanvraag ingediend. Deze is in strijd met het bestemmingsplan. Een besluit kan op grond van de wettelijke regeling alleen worden genomen nadat de raad heeft besloten om al dan niet een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het voornemen om de vergunning te verlenen of weigeren moet met uw verklaring ter inzage worden gelegd.

Voor de situaties waarin wij voornemens zijn medewerking te verlenen hebben we met uw raad procedureafspraken gemaakt. Die situaties hoeven alleen te worden geagendeerd als er zienswijzen zijn of u zelf de zaak agendeert na de terinzagelegging op verzoek van een van uw leden.

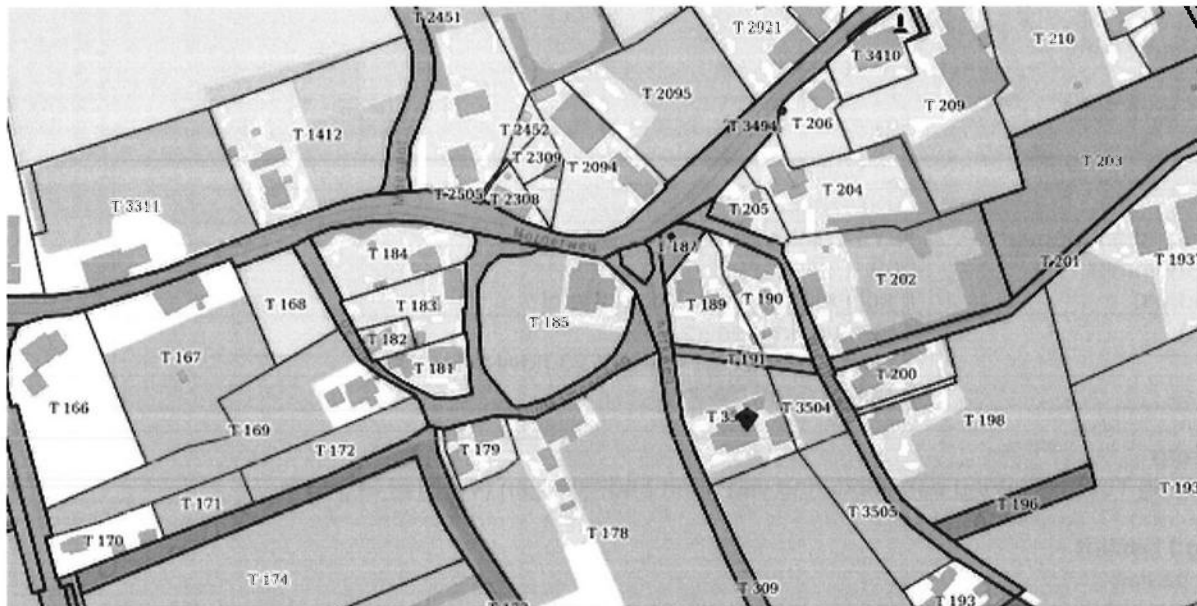
Dat geldt niet bij een afwijzing. U bent bevoegd om op ruimtelijke gronden de afweging te maken of wij een vergunning gaan verlenen. Deze afweging moet u in eerste aanleg maken voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit. Wij vinden het belangrijk dat een eventuele discussie zo veel mogelijk gevoerd wordt voor wij het ontwerpbesluit ter inzage leggen.

Daarbij willen wij u erop wijzen dat de motivering is aangevuld ten opzichte van het voorstel dat uw raad op 23 november 2021 heeft besproken. De argumenten en toelichting die tijdens de zitting zijn aangevoerd hebben we toegevoegd aan de oorspronkelijke argumenten. De motivering vindt u in het bijgaande (tekst)voorstel voor het raadsbesluit.



Wat ging er aan vooraf

De aanvrager was voorheen eigenaar van het perceel Kerkweg 3 te Yde, het perceel ten oosten ervan waarvoor hij nu een aanvraag heeft ingediend en twee percelen die hier aan de zuidkant aan grenzen (gemeente Vries, T 3504, 3505 en 3506, zie de afbeelding hierna). Op het perceel Kerkweg 3 had hij een woning, waarin hij zelf woonde. De aanvraag gaat over perceel Vries T 3504.



Hij heeft het perceel Kerkweg 3 met de woning verkocht in juni 2020, maar heeft de andere drie percelen gehouden. Hij wil op het perceel ten oosten van Kerkweg 3 een nieuwe woning bouwen met uitzicht op zijn twee percelen ten zuiden ervan. Hij heeft daarom op 26 januari 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit ondanks onze gemotiveerde negatieve reactie op zijn schetsplan voor het toevoegen van een woning op deze plek.

Op het perceel Kerkweg 3 ligt een bouwvlak in het bestemmingsplan (afbeelding op de volgende pagina). Zoals u op de uitsnede uit de plankkaart van het bestemmingsplan kunt zien is dit bouwvlak georiënteerd op de Kerkweg. Aanvrager meent dat hij een bouwrecht heeft onder meer omdat het bouwvlak aan de achterzijde een kleine 5 meter over de perceelsgrens ligt. Bouwvlakken liggen aan de weg, niet achterop een perceel waar wij een woning willen toestaan. Het bouwvlak is ruim, zodat er voldoende ruimte is waarbinnen het hoofdgebouw en de bijgebouwen kunnen worden opgericht. Dat betekent niet dat als het perceel kadastraal wordt 'losgekoppeld' of afgescheiden, er vanzelf ook een nieuw perceel ontstaat voor het bestemmingsplan. Dit blijkt onder meer ook uit de bepaling dat het aantal woningen maximaal het bestaande aantal woningen per bouwperceel is.

Nu het bestemmingsplan de extra woning niet toestaat, moet u beoordelen of u mee wilt werken aan het toevoegen van een woning op deze plek. Daarvoor wordt in vergelijkbare situaties ambtelijk eerst gekeken naar de notitie over open plekken en, als dat leidt tot een negatieve uitkomst, daarna naar redenen om desondanks mee te werken. Beide leiden wat ons betreft in dit geval naar onze mening tot een negatieve uitkomst.

Uw raad heeft eerder aangegeven dat u geen voorstander bent van nieuwbouw van woningen in het buitengebied. Dit perceel staat in een gebied dat de overgang vormt tussen het dorp en het buitengebied, niet in het buitengebied. Een dergelijk overgangsgebied kenmerkt zich echter door een afname van de dichtheid van de bebouwing. De twee woningen aan de Wiedbosweg 3 en 5 en de woning aan de Kerkweg vormen aan deze kant van het dorp de overgang naar het buitengebied en staan al redelijk dicht op elkaar voor dit type gebied. Een extra woning is daardoor niet vanzelfsprekend in de structuur van de bebouwing ter plaatse.



Het gaat bij dit perceel ook niet om een plek waar je voorbijrijdt en meteen denkt dat hier logischerwijs een woning zou moeten staan. Het gaat niet om een perceel binnen lintbebouwing. Het gaat hier wel om een perceel dat ligt aan een doodlopende weg. Verderop ligt hier alleen nog Wiedbosweg 4 aan.



U heeft op 23 november 2021 besloten dat u geen vvgb wilt afgeven. Daarna hebben wij de vergunning geweigerd.

De aanvrager heeft beroep ingesteld tegen de weigering een vergunning te verlenen. De Rechtbank heeft naar aanleiding van het beroep de vergunning vernietigd, om twee redenen:

- wij hebben u een voorstel voorgelegd op 23 november 2021, dat was naar aanleiding van een zienswijze en pas na de terinzagelegging van de ontwerpweigering. Dat is niet de juiste procedure, wij hadden u voorafgaand aan terinzagelegging moeten vragen om uw standpunt. Nu is de ontwerpweigering ter inzage gelegd met een ontwerp vvgb waaruit niet bleek dat u voornemens was de vergunning te weigeren;
- uit het besluit de vergunning te weigeren blijkt evenmin wat uw standpunt is geweest. Het besluit is wel gemotiveerd, maar ondertekend door het college. In het besluit is niet vermeld dat dit uw standpunt is en het raadsbesluit bevatte geen motivering waardoor alsnog duidelijk was dat dit uw standpunt was.

Nu de vergunning is vernietigd, heeft de Rechtbank ons de opdracht gegeven opnieuw een ontwerpbesluit ter inzage te leggen, deze keer met een correct besluit van de gemeenteraad.

Hoe informeren we de inwoners?

Het ontwerpbesluit wordt aan de aanvrager toegestuurd. Het wordt ook gepubliceerd en is zichtbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Daags na uw besluit leggen wij een ontwerpbesluit ter inzage gedurende 6 weken. Wij verwachten dat dit leidt tot zienswijzen, in ieder geval van de aanvrager.

Pas na deze zes weken en vervolgens het verwerken van de zienswijzen kan een besluit worden genomen op de aanvraag. Eventueel nadat wij u opnieuw om uw standpunt hebben gevraagd.

**Hoe zijn de financiën opgebouwd?**

Het gaat hier om een vergunningaanvraag. De kosten die wij maken en die wij mogen doorberekenen worden gedekt door de leges.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester

P. Koekoek,

gemeentesecretaris