

Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 21 mei 2025
Petear	: 7 mei 2025
Agendapunt	: 2.2/3.2
Nummer	:
Datum voorstel	: 25 maart 2025
Onderwerp	: Verzoek om raadsadvies voor de nieuwbouw van twee woningen aan de Bandsloot te Bantega
Zaaknummer	: Z.835457, Z.835408
Portefeuillehouder	: de heer C. van Hes

Voorstel:

1. Een positief advies af te geven ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van in totaal twee woningen op percelen OTZ00 M 621 en OTZ00 M 622 aan de Bandsloot te Bantega.

Inleiding - Ynliding

Wij hebben op 24 maart 2025 twee verzoeken om omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van in totaal twee woningen aan de Bandsloot in Bantega. Deze verzoeken komen voort uit een positief afgerond conceptverzoek waarover het college op 12 september 2024 positief heeft besloten. De verzoeken hebben de betrekking op de bouw van twee woningen in het verlengde van het bestaande bebouwingslint aan de Bandsloot te Bantega, en worden gebouwd op een stuk agrarische grond.



Conform het 'Besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren' heeft uw gemeenteraad adviesrecht in een dergelijke afwijking van de ruimtelijke regels. Middels dit raadsvoorstel vragen wij om uw advies, en adviseren wij u om in te stemmen met de afwijking van het omgevingsplan.

Beoogd resultaat - Beëinde resultaat

Het faciliteren van twee nieuwbouwwoningen aan de Bandsloot te Bantega.

Argumenten - Argumenten

1.1 *Het verzoek is in strijd met het omgevingsplan.*

Het plangebied valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan van De Fryske Marren, onderdeel 'bestemmingsplan Buitengebied 2010'. De percelen hebben de bestemming 'Agrarisch'. Het bouwen van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan, en daarom in strijd met de ruimtelijke regels. Het verzoek kan mogelijk worden gemaakt middels een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

1.2 *In het conceptverzoek is positief geadviseerd door stedenbouw en het intake team woningbouw.*

Voorafgaand aan deze verzoeken is een conceptverzoek behandeld, waarop het college op 12 september 2024 positief heeft besloten. Dit conceptverzoek is destijds behandeld door het intake team woningbouw en er is stedenbouwkundig/landschappelijk advies gegeven.

Het intake team heeft de plannen positief beoordeeld. De locatie wordt ruimtelijk en stedenbouwkundig geschikt geacht voor de bouw van twee vrijstaande woningen, en de omvang van het project past binnen de aard en schaal van Bantega.

Op stedenbouwkundig/landschappelijk niveau leent de locatie zich goed voor het toevoegen van twee woonpercelen in het bestaande lint. In het stedenbouwkundig advies bij het conceptverzoek zijn een aantal uitgangs- en aandachtspunten meegegeven, welke in dit formele verzoek zijn verwerkt.

1.3 *De adviescommissie voor de omgevingskwaliteit Hûs en Hiem heeft positief geadviseerd.*

Op 1 april 2025 heeft de gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit geadviseerd dat de plannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand, en de bepalingen van het welstandsgebied 7.11 Veenlandschap. De commissie concludeert dat de plannen bijdragen aan het bereiken en/of instandhouden van een goede omgevingskwaliteit.

1.4 *Provinsje Fryslân is gevraagd om advies en instemming te geven op het conceptbesluit.*

Op grond van de Omgevingsverordening Fryslân 2022 is de locatie gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. De omgevingsverordening bepaalt dat op gronden buiten het bestaand stedelijk gebied nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies, indien deze aansluiten op het bestaand stedelijk gebied en wat betreft aard en schaal passen bij de stad of het dorp.

Daarnaast is bepaald dat een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een onderbouwing bevat van het principe van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik. Uit de onderbouwing moet blijken (a) dat de nieuwe functie voorziet in een behoefte, (b) dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van een bestaand bouwperceel, en (c) dat de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en indien mogelijk worden benut.

Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de aanwezige omgevingskwaliteiten waaronder de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

In het conceptverzoek heeft al een eerste afstemming met de provincie plaatsgevonden. Deze heeft aangegeven dat de locatie kan passen bij de kwaliteiten van het dorp, omdat er aan deze zijde van het dorp al sprake is van een uitbreiding. De locatie moet gemotiveerd worden vanuit een dorpsanalyse waarbij ook wordt gekeken naar binnenstedelijke locatie, dus zorgvuldig ruimtegebruik motiveren. Uitbreiding past bij aard en schaal van het dorp en ligt niet in of nabij natuurgebieden of weidevogelkansgebieden.

In de ruimtelijke onderbouwing bij deze verzoeken hebben de initiatiefnemers de bovengenoemde punten omschreven en gemotiveerd. De conceptbesluiten op deze buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zijn voorgelegd aan Gedeputeerde Staten voor de verplichte advies en instemming. Om tijd te besparen in de procedure, loopt dit proces parallel met dit verzoek om raadsadvies. De adviespunten van de provincie worden verwerkt in het definitieve besluit.

1.5 Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het geval van een verzoek om een omgevingsvergunning waarbij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van toepassing is, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als is aangetoond dat het verzoek een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie tot gevolg heeft.

Bij het verzoek om omgevingsvergunning is een rapport met de onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving bijgevoegd. Dit rapport beschrijft naast de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente ook de mogelijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving als gevolg van het project. In het rapport wordt verondersteld dat er voor dit project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. De onderbouwing is beoordeeld en getoetst aan de instructieregels van het Rijk en de provincie. De onderbouwing is als voldoende beoordeeld en biedt een goede afweging van de evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

1.6 Uw gemeenteraad heeft adviesrecht over deze verzoeken.

Uw gemeenteraad heeft middels het 'Besluit adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren' bepaald dat zij adviesrecht heeft op verzoeken die betrekking hebben op (Bouw)projecten voor één of meer woningen buiten de bebouwde kom die niet op gemeentegrond is/zijn geprojecteerd. De woningen zijn voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in de omgevingsverordening Fryslân. Wij verzoeken uw raad daarom om advies te geven. Het uiteindelijke besluit dient met inachtneming van het advies van uw gemeenteraad genomen te worden, conform artikel 16.15b van de Omgevingswet. Gelet op het gegeven dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties adviseren wij uw raad om positief in te stemmen met de ontwikkeling.

Kantttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen – Kanttekeningen: risico's en eventuele beheersmaatregelen

Dit advies brengt geen kanttekeningen met zich mee.

Beleid, regelgeving en Sustainable Development Goals (SDG's) – Belied, regeljouwing en Sustainable Development Goals (SDG's)

- Het omgevingsplan van De Fryske Marren, onderdeel 'bestemmingsplan Buitengebied 2010', Bestemming 'Agrarisch'
- Omgevingswet
- Omgevingsbesluit
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)



Financiën - Finânsjes

De initiatiefnemer zal conform de legesverordening van De Fryske Marren leges betalen voor deze aanvraag omgevingsvergunning. Tevens is er een nadeelcompensatie-verhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Duurzaamheid - Duorsumens

Dit project heeft geen effecten in het kader van duurzaamheid, de nieuwe woningen worden wel conform de laatste duurzaamheidseisen van het Bbl gebouwd.

Participatie - Partisipaasje

Op grond van het 'Besluit verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten De Fryske Marren' is het voor een dergelijk verzoek verplicht om voorafgaand aan het verzoek een participatietraject uit te voeren. De participatieladder van de gemeente schaaft het project in als een lage participatiecategorie. De initiatiefnemers hebben de omwonden geïnformeerd over de plannen, en eventuele aandachtspunten meegenomen in de plannen. Van één omwonende is bekend dat deze minder positief tegenover de plannen staat, vanwege het uitzicht wat door de ontwikkeling van de nieuwe woningen zal verdwijnen.

Communicatie - Kommunikaasje

Het besluit op het verzoek zal schriftelijk bekend worden gemaakt aan de initiatiefnemer. Tevens zal er een publicatie gedaan worden op www.officielebekendmakingen.nl en zal de vergunning samen met de bijbehorende stukken gedurende de bezwaartermijn digitaal ter inzage worden gelegd via de publicatie en op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Vervolg en evaluatie - Ferfolch en evaluaasje

Om dit verzoek om een omgevingsvergunning tot een besluit te brengen zijn de volgende stappen nog te nemen:

- In tegenstelling tot een verklaring van geen bedenkingen, hoeft het advies van uw raad niet als ontwerp ter inzage te worden gelegd, dit geldt ook voor het besluit op de omgevingsvergunning. Dit heeft te maken met het feit dat het gros van de verzoeken onder de omgevingswet onder de reguliere procedure van 8 weken behandeld wordt. Deze procedure kent geen ontwerpfase waarin belanghebbenden een zienswijze in kunnen dienen, in plaats daarvan volgt er na het nemen van het besluit een bezwaartermijn van zes weken waarin belanghebbenden bezwaar kunnen maken.
- Wanneer uw raad instemt met het verzoek, dan kan de omgevingsvergunning ondertekend worden door de burgemeester en gemeentesecretaris. (nadat het getekende raadsbesluit bij de zaak is gevoegd). Hierdoor kan de omgevingsvergunning vrij snel na het besluit van de raad in werking treden, op het moment van inwerkingtreding vangt ook de bezwaartermijn van zes weken aan.
- Als uw raad negatief adviseert, dan zal het conceptbesluit heroverwogen moeten worden met (zwaarwegende) inachtneming van het advies van de raad.

Bijlagen – Taheakke

#	Datum	Type	Titel	Zaaknummer
1.	03-04-2025	Raadsvoorstel	Raadsvoorstel verzoek om raadsadvies voor de nieuwbouw van twee woningen aan de Bandsloot te Bantega.pdf	Z.835457, Z.835408
2.	03-04-2025	Concept raadsbesluit	Concept raadsbesluit raadsadvies voor de nieuwbouw van twee woningen aan de Bandsloot te Bantega.pdf	Z.835457, Z.835408
3.	03-04-2025	Conceptbesluit	Bandsloot 18 G Bantega – Omgevingsvergunning.pdf	Z.835457
4.	03-04-2025	Conceptbesluit	Bandsloot 18 H Bantega – Omgevingsvergunning.pdf	Z.835408
5.	24-03-2025	Bijlage	Bestektekening Bandsloot 18 G.pdf	Z.835457
6.	24-03-2025	Bijlage	Bestektekening Bandsloot 18 H.pdf	Z.835408
7.	24-03-2025	Bijlage	Terreininrichting Bandsloot 18 G.png	Z.835457
8.	24-03-2025	Bijlage	Terreininrichting Bandsloot 18 H.jpg	Z.835408
9.	24-03-2025	Bijlage	Legenda behorende bij terreininrichting.jpg	Z.835457, Z.835408
10.	24-03-2025	Bijlage	250116 ETFAL Bantega Bandsloot.pdf	Z.835457, Z.835408
11.	01-04-2025	Bijlage	Welstandsadvies 01-04-2025 Bandsloot 18 G 25030635.pdf	Z.835457
12.	01-04-2025	Bijlage	Welstandsadvies 01-04-2025 Bandsloot 18 H 25030633.pdf	Z.835408

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Klaas Agricola