

behoort bij vergunningaanvraag

42-wabo-2014-0089

GEMEENTE

nummer

d.d

118 2014.4071

15 NOV. 2016

R



Aan de leden van de raad.

Betreft: Ontwerp-VVGB Groenestraat 7 te Pannerden

Agendering: 28 april 2015

Lobith, (datum van afgifte aan de griffie)

GEMEENTE RIJNWAARDEN nummer 2015.2562

Ontvangstdatum: 13-5-2015
Behandelend ambtenaar: Capel, M.C.C.
Streefdatum: 24 06 2015

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 2015 - 11

Onderwerp: Ontwerp-VVGB Groenestraat 7 te Pannerden

Voorstel: Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de omgevingsvergunning ten behoeve het legaliseren van het schuur van 240m², de wijziging van het gebruik (agrarisch naar wonen) en het toestaan van een bedrijf aan huis voor het perceel bekend als Groenestraat 7 te Pannerden op voorwaarde dat de bestaande gebouwen (met uitzondering van de woning) worden gesloopt en de bouwvergunning uit 1995 wordt ingetrokken.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenking aan te merken als blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Kader: Omgevingsvergunning (Wabo)

Bevoegdheid raad:

Bestaand beleid: Geldend bestemmingsplan
Collegeprogramma: -
Verbonden partij: -
Externe regelgeving: -

Uiterste behandeldatum:

Verantwoordelijke afdeling: Beleid en beheer

Portefeuillehouder: Wethouder Lamers

Presidiumbesluit: -

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijnwaarden,
de secretaris, de burgemeester,

drs. M. Salemink- van der Burg

mr. M. Stinkman

Raadsbesluit d.d.: 28-4-2015
Conform voorstel / Afwijkend
De griffier, de voorzitter

Onze gemeente bestaat uit
Aerd, Herwen, Lobith-Tolkamer,

Nadere Toelichting

Aanleiding

Door handhaving is in augustus 2013 geconstateerd dat aan de Groenestraat 7 te Pannerden een grote schuur werd gebouwd zonder vergunning. Deze schuur staat tevens buiten het bouwvlak en past niet binnen het bestemmingsplan. De bouw werd stilgelegd. De eigenaar heeft daarop een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning om onder andere de schuur te legaliseren.

Voor deze aanvraag dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd omdat deze niet past binnen het vigerende bestemmingsplan "Pannerden 2012".

Huidige situatie

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan "Pannerden 2012" met als bestemming "Agrarisch", de functie van de woning is 'bedrijfswoning'. De feitelijke situatie is dat de woning in gebruik is als burgerwoning en er geen activiteiten meer plaatsvinden in de agrarische sector. Op het terrein is ca. 363 m² aan bijgebouwen aanwezig. In 1995 is daarnaast een bouwvergunning verleend voor 346 m² aan bijgebouwen te bouwen, waarbij de bedoeling was dat de oude bijgebouwen gesloopt zouden gaan worden. Dit plan is echter nooit gerealiseerd. Ook is de bouwvergunning nooit ingetrokken en kan dus nog worden geëffectueerd.

De nieuwe (illegale) schuur, die reeds gedeeltelijk gebouwd is, heeft een oppervlakte van 240 m². De eigenaar wil een klussenbedrijf (eenmanszaak) gaan starten, en wil de schuur gaan gebruiken voor opslag van bouwmaterialen en -materieel. De bedrijfsmatige opslag vindt plaats in een deel van de schuur met een oppervlakte van 50 m².

Strijdigheid

De nieuwe schuur past qua afmetingen niet in het bestemmingsplan Pannerden 2012. Bij een bedrijfswoning mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. De nieuwe schuur heeft een totale oppervlakte van 240 m². Daarbij is buiten het bestaande bouwvlak gebouwd, wat in strijd is met het bestemmingsplan.

De bedrijfsmatige opslag van bouw materiaal- en materieel kan vallen binnen de woonbestemming, maar er is wel een specifieke aanduiding benodigd binnen de gebruiksregels van bedrijf aan huis. Op dit moment is dat niet geregeld.

Afwijken bestemmingsplan

Het is niet mogelijk om op basis van binnenplanse afwijkingen of de kruimelgevallenlijst de strijdigheden op te heffen. Door middel van een projectbesluit (art 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kunnen de volgende zaken worden geregeld:

- het legaliseren van een schuur van 240m²;
- het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning;
- het toestaan van het bedrijfsmatig opslaan van bouwmaterialen en -materieel;
- alle oude gebouwen worden gesloopt en de bouwvergunning uit 1995 wordt ingetrokken.

Afweging

Middels een projectbesluit wordt mogelijk gemaakt dat de schuur gelegaliseerd wordt. Doordat oude bijgebouwen worden gesloopt wordt teruggegaan in het aantal m² aan bijgebouwen (van 363 m² naar 240 m²). Ook ten opzichte van datgene gebouwd kan worden volgens de bouwvergunning (uit 1995) wordt teruggegaan in het aantal m² (van 346 m² naar 240 m²). Door het slopen van de oude bebouwing ontstaat een fraaier uitzicht op het terrein. Ook voor de buurt zal dit een voordeel opleveren. De hoeveelheid aan bijgebouwd neemt met 123 m² af.

Door het toestaan van het gebruik van de voormalige dienstwoning als burgerwoning wordt de feitelijke situatie vastgelegd. Hiermee sluit het perceel qua gebruik aan bij de huidige omgeving.

Binnen het bestemmingsplan "Pannerden 2012" zijn binnen de woonbestemming mogelijkheden voor het hebben van een bedrijf aan huis mits deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte, met een maximum van 50m², van de gebouwen bedraagt;
- b. uitsluitend bedrijven worden toegestaan die zijn opgenomen in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel wat betreft aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met deze bedrijven;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de
- g. uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

Het bedrijf aan huis aan de Groenestraat 7 voldoet aan deze voorwaarden.

Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin is het plan verantwoord op alle milieu en omgevingsaspecten. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bijgevoegd.

1. Beoogd resultaat

Een omgevingsvergunning te verlenen voor de legaliseren van een schuur van 240m², het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toestaan van het bedrijfsmatig opslaan van bouwmaterialen en -materieel. Dit op voorwaarde dat de oude gebouwen worden gesloopt en de bouwvergunning uit 1995 wordt ingetrokken.

2. Aanpak/uitvoering

Na de besluitvorming door uw raad wordt de verklaring van geen bedenkingen (ontwerp) samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor een ieder voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Als geen zienswijzen worden ingediend wordt de omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk verleend na afloop van de zienswijzentermijn.

Voorgesteld wordt om de ontwerp-VVGB als definitieve-VVGB aan te merken als blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen deze ontwerp-VVGB.

3. Kosten, baten, dekking

Voor het afgeven van een omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.

4. Indien van toepassing) overige (juridische) consequenties

De zienswijzen tegen de ontwerp-vvgb worden door het vvgb-orgaan behandeld en verwerkt in het definitieve vvgb. Het definitieve besluit bevat tevens het definitieve vvgb. Dit vormt samen de omgevingsvergunning. Tegen de omgevingsvergunning staat beroep bij de rechtbank open.

5. Evaluatie & verantwoording

Eventuele zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zijn aan u gericht. We zullen de zienswijzen met een voorgestelde verwerking aan u voorleggen.

6. Alternatief

Niet van toepassing.

Raadsvergadering : 28 april 2015
Agendnummer : 2015 - 11

De raad van de gemeente Rijnwaarden;

gelezen het voorstel, en gelet op de betreffende bepalingen van de Wabo (artikel 3.10);

besluit:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de omgevingsvergunning ten behoeve het legaliseren van het schuur van 240m², het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toestaan van een bedrijf aan huis voor het perceel bekend als Groenestraat 7 te Pannerden op voorwaarde dat de bestaande gebouwen (met uitzondering van de woning) worden gesloopt en de bouwvergunning uit 1995 wordt ingetrokken
2. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenking aan te merken als blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 april 2015

de griffier,



de voorzitter,

