

Nummer 2012/06

datum raadsvergadering : 9 februari 2012
onderwerp : Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Rondehoep West 48
portefeuillehouder : C.J. den Blanken
datum raadsvoorstel : 10 januari 2012

Samenvatting

De eigenaar van het perceel Rondehoep 48 heeft een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de sloop en nieuwbouw van een woning aan de Rondehoep 48. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Ronde Hoep 2003", aangezien dit plan voorziet in de aanwezigheid van 2 woningen op het betreffend bouwperceel. Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad een bestemmingplan vastgesteld dat voorziet in de bouw van twee woningen (bestemmingsplan "Rondehoep West 49"). De bouw van een derde woning is op grond van het bestemmingsplan derhalve niet mogelijk. Binnen het bestemmingsplan zelf is geen ontheffingsmogelijkheid. Om de strijdigheid weg te nemen is een ontheffing nodig op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a van de Wabo. Voor deze ontheffing moet een uitgebreide procedure worden gevolgd volgens artikel 3:4 Awb. Om medewerking te kunnen verlenen aan deze ontheffing is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad.

Wat is de voorgeschiedenis?

In 2007 heeft projectontwikkelaar Timpaan een principeverzoek ingediend om 2 woningen te mogen bouwen aan de Rondehoep West 49. Burgemeester en wethouders hebben destijds positief gereageerd hierop. Ook de raad heeft destijds ingestemd met deze plannen. Op 15 december 2011 heeft de raad een bestemmingplan vastgesteld dat voorziet in de bouw van deze twee woningen.

In het voortraject is de woning Rondehoep West 48 op de bestemmingsplankaart over het hoofd gezien.

Wat is er aan de hand?

Het voorliggende bouwplan voorziet in de bouw van een derde woning op bovengenoemd perceel. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Ronde Hoep 2003", aangezien dit plan slechts voorziet in de aanwezigheid van 2 woningen op het betreffend bouwperceel. De agrarische bestemming mag worden omgezet in een woonbestemming mits er niet meer woningen worden gebouwd dan is toegestaan (De woningen Rondehoep west 48 en 49 liggen op 1 bouwperceel). Er mogen ter plaatse 2 woningen worden gebouwd. Aan de projectontwikkelaar is reeds medewerking gegeven voor de bouw van 2 woningen. Aangezien de woning Rondehoep West 48 reeds legaal aanwezig is zal het wegbestemmen van deze woning leiden tot een forse (plan)schadeclaim. Nu de bestaande woning niet meer voldoet aan de daaraan te stellen eisen dient er nieuwbouw te worden gepleegd. In verband hiermee en omdat het bouwplan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet op bezwaren stuit hebben burgemeester en wethouders destijds besloten medewerking te verlenen.

Op 6 juli 2010 is de kwestie Rondehoep West 49 besproken in de commissie Ruimte. Daarbij is ook dit bouwplan impliciet aan de orde geweest. Er zijn toen geen bezwaren tegen dit plan geuit.

Eventuele planschade komt voor rekening van de aanvrager. Hierover zal een overeenkomst worden gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, omdat alle kosten voor rekening van de aanvrager komen (artikel 6.12 Wro)

Wat gaan we doen?

Om de strijdigheid weg te nemen is een ontheffing nodig op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a van de Wabo. Voor deze ontheffing moet een uitgebreide procedure worden gevolgd volgens artikel 3:4 Awb. Om medewerking te kunnen verlenen aan deze ontheffing is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Op rond van de Wabo dient de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen voordat het plan ter inzage gaat. Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend dient de raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Op grond van de Wabo kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verlenen voor (kort gezegd) afwijking van het bestemmingsplan. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad vereist. De raad mag deze vvgb alleen weigeren in het belang van de goede ruimtelijke ordening. Allereerst dient de raad een ontwerp vvgb te verlenen. Hierom wordt in dit voorstel verzocht. Deze zal met het bouwplan en de bijbehorende stukken ter inzage worden gelegd. Na afloop van de ter inzage termijn zal de raad een definitieve vvgb afgeven. Wanneer er zienswijzen zijn ingebracht zal de raad ook daar ook een oordeel over moeten vellen. Het besluit omgevingsrecht biedt de mogelijkheid dat de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijst waarvoor de raad een v.v.g.b. niet nodig acht. Een dergelijke lijst is nog niet voorhanden. Deze zal voor de zomervakantie aan de raad worden aangeboden. Overigens zal een plan als dit geen onderdeel uitmaken van deze lijst, aangezien het hier gaat om het realiseren van niet agrarische functies in het landelijk gebied.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Aangezien de uitgebreide procedure wordt gevolgd (artikel 3:4 Wabo) zal het bouwplan en de daarbij behorende stukken (inclusief de ontwerp verklaring van geen bedenkingen) 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen

Wat is het vervolg?

Afhankelijk van het besluit van de raad in deze zal uiteindelijk besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning plaatsvinden.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
de secretaris, de burgemeester



RAADSVOORSTEL/-BESLUIT

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 2012, nummer 2012/06,

BESLUIT :

- een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Ouder-Amstel, 9 februari 2012

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

W. van Zanen

de voorzitter,

M.T.J. Blankers-Kasbergen