



15 DEC 2011

Cafijn Leijden

VOORSTEL AAN DE RAAD

afdeling Ruimte en Groen	In behandeling bij S. Voskamp	doorkiesnummer 078 633 45 47
agendapunt 7	nummer 70-2011	portefeuillehouder H.C.J. van Etten
datum voorstel 12-10-2011	raadsvergadering 15-12-2011	commissie Ruimtelijke Zaken

onderwerp

Aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van het bestaande pand van bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Eerste Kruisweg 12 in 's-Gravendeel.

24/13432/5007

Voorstel / gevraagde beslissing:

1. Op basis van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 lid 1 en 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een (voorlopige) verklaring van geen bedenkingen verlenen voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Eerste Kruisweg 12 in 's-Gravendeel;
2. Indien geen zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbesluit dan wordt de voorlopige verklaring van geen bedenkingen aangemerkt als definitief.

Toelichting inhoud voorstel:

Aanleiding

De heer J.C. Verboom heeft op 25 juli 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag omvat het wijzigen van het gebruik van het bestaande pand (en bijgebouwen) van bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Eerste Kruisweg 12 in 's-Gravendeel.

Voorgeschiedenis

De heer J.C. Verboom is sinds 2011 eigenaar van de woning waar nu de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd. Op 26 april 2011 heeft u reeds besloten om medewerking te verlenen aan het wijzigen van het gebruik van het pand van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Het gebruik van deze woning en deze grond ten behoeve van een burgerwoning is op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van 's-Gravendeel in strijd met de bestemming 'Bedrijfsvoering' met de aanwijzing 'Bhv. Houtverwerkend bedrijf' welke rust op het perceel. Dit, omdat de gronden en de woning zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van bedrijven genoemd in categorie 1 en 2 van de bijbehorende Staat van Inrichtingen, alsmede voor houtverwerkende bedrijven (artikel 12 van het bestemmingsplan).

Inhoud

Aanvraag voor een omgevingsvergunning

Zoals hiervoor al gezegd voldoet het gebruik van bedrijfswoning als burgerwoning niet aan het bestemmingsplan. Hieraan planologische medewerking verlenen is mogelijk door het partieel herzien van het bestemmingsplan, of het nemen van een projectbesluit (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo). De aanvrager verzoekt

u om medewerking te verlenen op basis van deze laatste procedure en heeft hiervoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De kosten bij een projectbesluit zijn aanzienlijk lager dan bij een herziening van het bestemmingsplan. Bovendien is de proceduretijd bij een projectbesluit korter dan bij een herziening van het bestemmingsplan.

Procedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo:

Met de invoering van de Wabo zijn de mogelijkheden om vergunningplichtige activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan mogelijk te maken, veranderd. Kleine afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen mogelijk worden gemaakt door middel van een eventueel in het bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkmogelijkheid (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° Wabo), of een buitenplanse afwijkmogelijkheid voor gevallen die zijn opgenomen in de limitatieve lijst in het Besluit omgevingsrecht (Bor, Hoofdstuk 4, artikel 4, bijlage II). Dit laatste wordt de "kruimelgevallenregeling" (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo) genoemd.

In geval de activiteiten niet onder één van deze afwijkmogelijkheden vallen, is er nog een andere afwijkingprocedure mogelijk. Dit is het zogenaamde "projectbesluit onder de Wabo", als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Deze afwijking kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Uw college is bevoegd tot het verlenen van deze afwijking, maar er is wel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Dit nieuwe planologische instrument houdt dus in dat u de omgevingsvergunning pas kunt verlenen als de gemeenteraad zich heeft uitgesproken over de planologische aspecten. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Als de verklaring wordt geweigerd, wordt ook de omgevingsvergunning geweigerd.

De gemeenteraad kan een lijst vaststellen van categorieën waarbij deze verklaring van geen bedenkingen niet meer vereist is. Het college kan in die gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, de omgevingsvergunning afhandelen. Onze gemeenteraad heeft een dergelijke lijst nog niet vastgesteld. Tot deze lijst is vastgesteld moet elke aanvraag tot het nemen van een projectbesluit – zoals de nu voorliggende aanvraag – afzonderlijk aan de gemeenteraad worden voorgelegd. In het kader van een efficiëntere procedure, duidelijkheid en het voorkomen van regeldruk en vertragingen (= Wabo-gedachte) zullen wij met een separaat voorstel de gemeenteraad voorstellen een lijst van categorieën vast te stellen.

Beoordeling aanvraag voor een omgevingsvergunning:

De ingediende aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uw college heeft reeds tijdens het principeverzoek besloten bereid te zijn een planologische procedure te starten om medewerking te verlenen aan het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Wij adviseren u dan ook de benodigde verklaring van geen bedenkingen aan te vragen bij de gemeenteraad.

Communicatie

Naast de wettelijke plicht – publicatie in onze gemeenterubriek, de Staatscourant en aanbieden op Ruimtelijkeplannen.nl – worden omwonenden middels een schrijven geïnformeerd over de ter visie legging van de aanvraag om omgevingsvergunning

(inclusief ruimtelijke onderbouwing) en de voorlopige verklaring van geen bedenkingen.

Financiële paragraaf

Alle kosten voor het volgen van deze procedure (leges, het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing + eventuele planschade) zijn voor rekening van aanvrager. Wij zijn niet meer verplicht om het bestemmingsplan ter herzien na het nemen van een projectbesluit. Ook naderhand komen er door deze planologische procedure daarom geen kosten voor onze rekening.

Procedure

De gemeenteraad zal tijdens haar vergadering van 15 december 2011 besluiten om de verklaring van geen bedenkingen al dan niet af te geven. Als de verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven worden de aanvraag om omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

Als er geen zienswijzen worden ingediend moet uw college binnen vier weken beslissen op de aanvraag. De door de gemeenteraad afgegeven voorlopige verklaring van geen bedenkingen wordt dan automatisch omgezet naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Als er wel zienswijzen worden ingediend worden deze voorzien van een gemeentelijke reactie en verwerkt in een nota. Deze nota zienswijzen moet aan de gemeenteraad worden voorgelegd en worden betrokken bij hun besluitvorming om de definitieve verklaring van geen bedenkingen al dan niet af te geven.

Vervolgstappen

Als u de verklaring van geen bedenkingen afgeeft worden de aanvraag om omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

Als er geen zienswijzen worden ingediend moet ons college binnen vier weken beslissen op de aanvraag. De door u afgegeven voorlopige verklaring van geen bedenkingen wordt dan automatisch omgezet naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Als er wel zienswijzen worden ingediend worden deze voorzien van een gemeentelijke reactie en verwerkt in een nota. Deze nota zienswijzen moet aan de gemeenteraad worden voorgelegd en worden betrokken bij hun besluitvorming om de definitieve verklaring van geen bedenkingen al dan niet af te geven.

Ter inzage liggende stukken:

1. Aanvraag voor een omgevingsvergunning;
2. Ruimtelijke onderbouwing

Burgemeester en wethouders van Binnenmaas,
De secretaris,

drs. C.H.W.M. Post

De burgemeester,

mr. drs. A.J. Borgdorff



RAADS BESLUIT

De raad van de gemeente Binnenmaas;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2011, nummer: 70-2011;

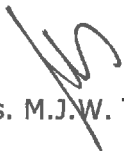
~~~~~

### **Besluit:**

1. Op basis van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 lid 1 en 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een (voorlopige) verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Eerste Kruisweg 12 in 's-Gravendeel;
2. De voorlopige verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitief indien geen zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbesluit .

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad  
van de gemeente Binnenmaas op 15 december 2011

de griffier,

  
drs. M.J.W. Tobeas

de voorzitter,

  
mr. drs. A.J. Borgdorff