

Raadsvoorstel

Heesch, 2 augustus 2016

*Inleiding

Op 23 februari 2016 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend om de agrarische bedrijfswoning aan de Busselsesteeg 2 te Loosbroek om te zetten naar een plattelandswoning. De initiatiefnemer bewoont de bedrijfswoning, terwijl het agrarisch bedrijf, een paardenfokkerij (Stal de Bussel v.o.f.), wordt geëxploiteerd door derden. De initiatiefnemer heeft geen relatie met het bedrijf. Ook is het perceel kadastraal gesplitst van de bedrijfspercelen. Om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik heeft initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking is daarom alleen mogelijk middels een zogenaamde uitgebreide procedure, ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo. Voordat de procedure kan worden opgestart moet de raad een besluit nemen over het verlenen van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.

*Voorstel

1. Op basis van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de omgevingsvergunning voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning aan de Busselsesteeg 2 te Loosbroek naar een plattelandswoning;
2. indien gedurende de termijn van ter inzage legging geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

*Argumenten

1.1 De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Het perceel is bestemd als 'Agrarisch'. De bestaande woning wordt aangemerkt als bedrijfswoning. Gebruik als burgerwoning in de vorm van een plattelandswoning, waarbij er geen relatie meer is tussen de bewoning en de agrarische bedrijfsvoering, is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee burgerbewoning mogelijk gemaakt kan worden.

1.2 Voor de omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk

Bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan is in de regel het college. Artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wabo bepaalt verder dat een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan kan worden verleend als er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.



Ons college kan echter niet zonder meer beslissen. In artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is geregeld dat voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan een zogenaamde “verklaring van geen bedenkingen” (vvgb) van de gemeenteraad nodig is. Dit houdt in dat B&W de omgevingsvergunning pas kunnen verlenen als de raad 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.

Bij het ontwerpbesluit dient een ontwerp-vvgb ter inzage te worden gelegd. Ook tegen de ontwerp-vvgb kunnen zienswijzen worden ingediend. Uw raad wordt voorgesteld om kennis te nemen van het verzoek en de ontwerp-vvgb te verlenen. Hierna kan de procedure worden gestart en kunnen het ontwerpbesluit en de ontwerp-vvgb 6 weken ter inzage worden gelegd. Uw raad wordt ook gevraagd om ermee in te stemmen dat de ontwerp-vvgb tevens wordt aangemerkt als definitieve vvgb, indien geen zienswijzen worden ingediend. Hiermee hoeft de aanvraag niet opnieuw in de raad te worden behandeld. In dat geval kan de omgevingsvergunning na afloop van de zienswijzentermijn door ons college worden verleend. Mochten er wel zienswijzen worden ingediend, dan zal de raad een besluit moeten nemen over de definitieve vvgb.

1.3 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Voor het overige voldoet de ruimtelijke onderbouwing aan de voorwaarden die hieraan in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht zijn gesteld. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Risico's nvt

Kosten en dekking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een functiewijziging. De reeds bestaande bedrijfswoning wordt aangemerkt als reguliere woning. Van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro is in dit geval geen sprake, zodat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

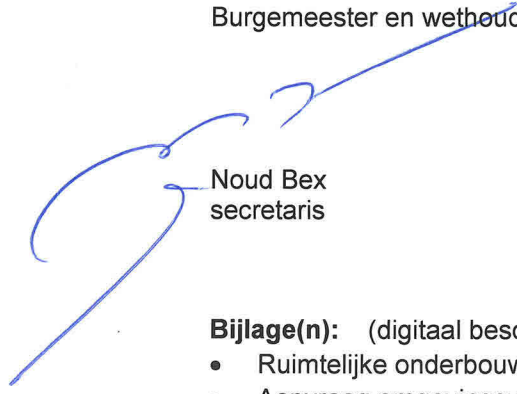
Vervolg

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt de procedure ex artikel 3.12 Wabo opgestart. Dit betekent dat de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-vvgb gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Van de ter inzage legging wordt kennisgegeven in de Staatscourant en de Mooi Bernheze Krant. Gedurende de terinzagelegging kan eenieder zienswijzen naar voren brengen. In geval van zienswijzen zal het plan opnieuw aan de raad worden voorgelegd. Dit in verband met het verlenen van de definitieve vvgb. Hierna kunnen B&W de vergunning verlenen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, kan de vergunning worden verleend door B&W, na afloop van de zienswijzentermijn. De omgevingsvergunning treedt in werking na afloop van de beroepstermijn (6 weken).

Evaluatie

nvt

Burgemeester en wethouders,



Noud Bex
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester

Bijlage(n): (digitaal beschikbaar).

- Ruimtelijke onderbouwing
- Aanvraag omgevingsvergunning