Aan de Raad

Made, 27 januari 2022

Raadsvergadering 10 maart 2022	**Registratienummer:** 2021037196 **Casenr:** Meerdere
Onderwerp: ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor aanvraag omgevingsvergunning Nieuwlandsedijk ong. Lage Zwaluwe	

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** J. Breugelmans	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Aanvraag omgevingsvergunning (tekeningen en ruimtelijke onderbouwing) 3. Ontwerp omgevingsvergunning	**Ter inzage:** 1.

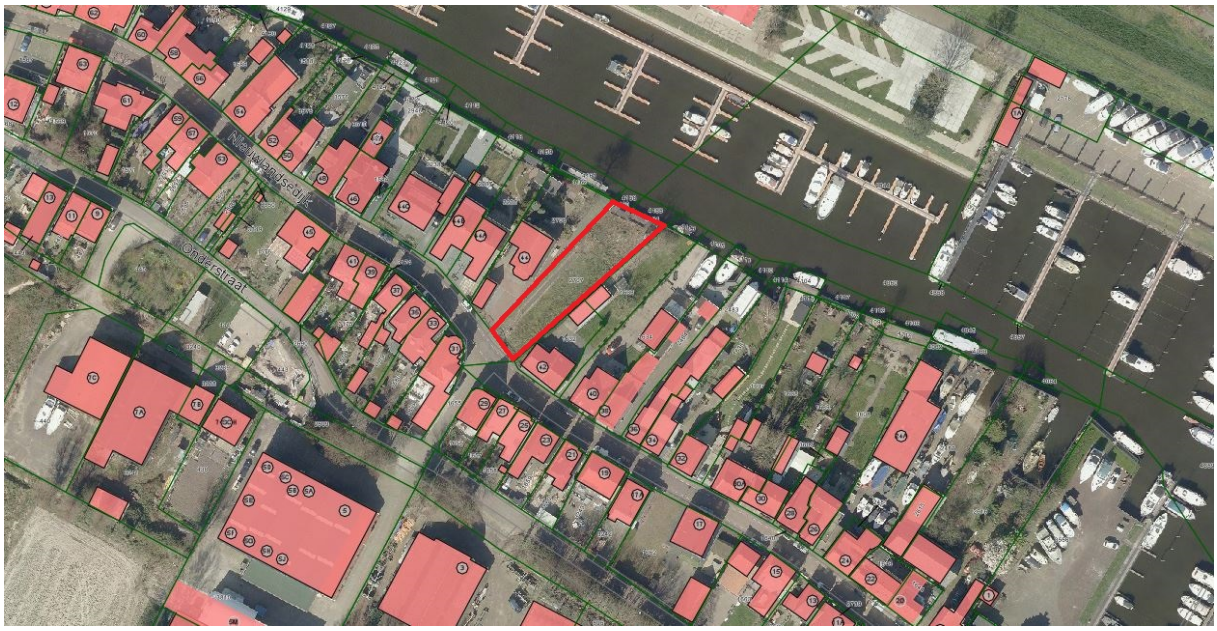
SAMENVATTING

Voor de bouw van één vrijstaande woning op het perceel sectie I nr. 2707 aan de Nieuwlandsedijk in Lage Zwaluwe (tussen Nieuwlandsedijk 42 en 44) is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Voor de vergunningaanvraag dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Onderdeel van deze procedure is de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht door de raad.

Voor het project zijn een anterieure overeenkomst en een koopovereenkomst gesloten.

VOORGESCHIEDENIS

Op 29 juni 2020 is een principeverzoek ingediend voor de bouw van één vrijstaande woning op het perceel sectie I nr. 2707 aan de Nieuwlandsedijk in Lage Zwaluwe. Dit perceel ligt tussen de percelen Nieuwlandsedijk 42 en 44. Het college heeft op 24 november 2020 positief besloten op het principeverzoek.



Afbeelding 1: Ligging perceel sectie I nr. 2707 aan Nieuwlandsedijk in Lage Zwaluwe

Het positieve collegebesluit heeft geleid tot het aanvragen van een omgevingsvergunning. De vergunningaanvraag is op 19 maart 2021 ontvangen. De laatste ontbrekende gegevens zijn op 17 december 2021 ontvangen.

De Nieuwlandsedijk in Lage Zwaluwe is een waterkering. Omdat er zal worden gebouwd in de waterkering is op 27 mei 2021 een Watervergunning aangevraagd bij waterschap Brabantse Delta. Op 8 juli 2021 is deze Watervergunning verleend.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Het perceel sectie I nr. 2707 ligt in het geldende bestemmingsplan ‘Kern Lage Zwaluwe’ en heeft de bestemming ‘Wonen’. Vanwege de regel dat er ‘geen nieuwe hoofdgebouwen morgen worden gebouwd, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft’ is het bouwen van een nieuwe woning niet toegestaan. Er staat immers op dit moment geen hoofdgebouw op het perceel. Gelet daarop dient voor de aanvraag om omgevingsvergunning te worden afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^{o} van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (= uitgebreide voorbereidingsprocedure met een ruimtelijke onderbouwing).

Onderdeel van de voornoemde procedure is de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht door de raad. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Indien de raad de verklaring van geen bedenkingen weigert dan moet het college de omgevingsvergunning weigeren. Indien de raad de verklaring wel verleent dan dient het college -positief of negatief- te beslissen op de vergunningaanvraag.

Er is voor deze procedure gekozen in plaats van een partiële bestemmingsplanherziening, omdat het een kleine planafwijking betreft en bij inwerkingtreding van de omgevingsvergunning de initiatiefnemer gelijk kan starten met de werkzaamheden. Deze procedure levert dus tijdwinst op.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Omgevingsvisie
Voor woningbouw in Lage Zwaluwe heeft Lage Zwaluwe West prioriteit. Verder is de ambitie om woningbouw in de kern te realiseren. Het project aan de Nieuwlandsedijk voldoet hieraan.

Woonvisie 2017 – 2021 Wonen op Maat / Woningbouwprogramma 2019 – 2024 Woningbouw in de versnelling
Het project voorziet in een kavel met één vrijstaande woning. Het project past qua aantal woningen en prijsklasse binnen de Woonvisie / het Woningbouwprogramma.

Stedenbouwkundige opzet
Het project 'Nieuwlandsedijk ong.' vult een open plek in de lintbebouwing langs de Nieuwlandsedijk op. Qua typologie, situering en massa is de woning passend voor de lintbebouwing.

Welstandsnota 2015
De projectlocatie ligt in het beschermd dorpsgezicht van Lage Zwaluwe. Op 2 april 2021 heeft de Monumentencommissie positief geadviseerd over de vergunningaanvraag.

Overig
In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vergunningaanvraag is beschreven hoe het plan past binnen de relevante ruimtelijke en milieutechnische wet- en regelgeving.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF?
De te bouwen woning dient te voldoen aan de eis van BENG op grond van het Bouwbesluit.

WAAR WORDT GEPARKEERD?
Volgens principebesluit dienen twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein te worden aangelegd en in stand te worden gehouden. Zie onderstaande afbeelding.



WAT GAAN WE DOEN?
Zie kopje 'Wat is de vervolgprocedure?'.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
De initiatiefnemer is op dit moment de enig betrokken partij.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
De kosten voor de gemeente worden verhaald via het privaatrechtelijke spoor en het publiekrechtrechtelijk spoor. Het privaatrechtelijke spoor betreft de anterieure overeenkomst, waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over de bijdrage Reserve Ruimtelijke ontwikkeling en planschade. Het publiekrechtelijke spoor betreft enerzijds de leges voor de in de activiteiten ‘afwijken bestemmingsplan’ en ‘bouwen’ uit de aanvraag omgevingsvergunning en anderzijds de leges voor de nog aan te vragen inritvergunning.

Aan de achterzijde van het perceel sectie I nr. 2707 liggen vier percelen ‘water’ met een gezamenlijk oppervlak van 79 m². Deze percelen ‘water’ worden verkocht aan de initiatiefnemer. Hiervoor is een koopovereenkomst gesloten.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
De aanvraag om omgevingsvergunning voldoet aan wet- en regelgeving. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
In ’t Carillon en het Gemeenteblad wordt gepubliceerd wanneer de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage liggen. Gedurende zes weken kan eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de raad.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden gelijktijdig ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan eenieder een zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning en/of de ontwerp verklaring van geen bedenkingen naar voren brengen. Het college is het bevoegd gezag ten aanzien van de zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning; de raad is het bevoegd gezag ten aanzien van de zienswijzen over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

Nadat de raad heeft beslist over het wel of niet verlenen van de verklaring van geen bedenkingen met inachtneming van de zienswijzen over de ontwerp vvgb (al dan niet met tussenkomst van een openbare hoorzitting bij de hoorcommissie) beslist het college over de aanvraag omgevingsvergunning met inachtneming van de zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning.

Voor een voortvarende afwikkeling van de vergunningaanvraag wordt voorgesteld om -indien er geen zienswijzen over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zijn ontvangen- de vvgb te beschouwen als te zijn afgegeven en het college te laten beslissen op de vergunningaanvraag. Door dit procedurevoorstel hoeft – indien er geen zienswijzen zijn over de ontwerp vvgb- de raad niet voor een tweede keer te beslissen over de verklaring van geen bedenkingen.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 februari 2022

gelet op Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht;

B e s l u i t :

1. (Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het bouwen van één vrijstaande woning op het perceel sectie I nr. 2707 aan de Nieuwlandsedijk in Lage Zwaluwe;
2. Indien geen zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op de vvgb, wordt deze geacht te zijn verleend door uw raad.

Made, 10 maart 2022

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening