RAADSVOORSTEL
BIJ ZAAKNUMMER: 2023009425

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Omgevingsvergunning Kloosterstraat 32 te Ommel (vvgb)	-4-	23 mei 2023	23.05.07	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
Ten behoeve van de realisatie van een twee-onder-een kapwoning aan de Kloosterstraat 32 in Ommel is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het college is voornemens de voor de Kloosterstraat 32 in Ommel ingediende aanvraag omgevingvergunning te verlenen. Concreet voorziet het plan in het slopen van de bestaande woning en het realiseren van een twee-onder-een kapwoning op het voorste deel van het perceel Kloosterstraat 32 te Ommel. Het voorste deel van het perceel wordt middels het planvoornemen opgesplitst in twee (vrijwel) gelijke delen. De herstructurering c.q. ontwikkeling van het besluitgebied past qua uitvoering niet binnen het geldende bestemmingsplan (aantal woningen en bouwen buiten het bouwvlak). Afwijking van het bestemmingsplan is nodig en kan door het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning. Het college is bevoegd de hiervoor benodigde omgevingsvergunning te verlenen, maar pas nadat uw raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft verleend. Het college verzoekt uw raad deze vvgb te verlenen.

Beslispunten
1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het plan betreffende het bouwen van een twee-onder-een kapwoning aan de Kloosterstraat 32 te Ommel;
2. te bepalen dat deze ontwerp vvgb automatisch wordt omgezet naar een definitieve vvgb, als er geen bedenkingen/zienswijzen binnen komen die tot een aanpassing van het plan leiden.

Inleiding
De initiatiefnemer is voornemens om op het voorste deel van het perceel Kloosterstraat 32 te Ommel de bestaande vrijstaande woning te slopen en een twee-onder-een-kapwoning te realiseren. Het voorste deel van het perceel wordt middels het planvoornemen opgesplitst in twee (vrijwel) gelijke delen.

<u>Bestemmingsplan</u>
Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Ommel komgebied’ en is daarin bestemd als ‘Wonen’. Echter binnen deze bestemming mag maar 1 woning worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Door het realiseren van een twee-onder-een-kap woning wordt er 1 extra woning toegevoegd. Tevens is het bouwvlak waarbinnen moet worden gebouwd niet afdoende voor het realiseren van een twee-onder-een kap woning. Medewerking aan dit verzoek is mogelijk middels het doorlopen van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure.

Procedure
In de vergadering van 25 januari 2022 heeft het college besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wabo, uitgebreide procedure). Dit houdt in dat een uitgebreide procedure van kracht is en de raad een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven, voordat het college de omgevingsvergunning kan verlenen. In de vvgb geeft de raad aan in te stemmen met het verlenen van de omgevingsvergunning voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

Bestaande situatie
Het perceel is gelegen aan de rand van de kern Ommel, planologisch gezien binnen de kern, maar wel op de grens met het buitengebied. Over het algemeen geldt dat aan de rand van een kern percelen met een ruime opzet gewenst zijn. Daardoor ontstaat een geleidelijke overgang van de dorpskern naar het buitengebied. Met dat in het achterhoofd is de huidige situatie stedenbouwkundig gezien meer wenselijk dan het plan.

Verwachte ontwikkeling Ommel 1000+
Echter, de verwachting is dat de kern Ommel in het kader van Ommel 1000+ richting de N279 zal uitbreiden. Daar liggen nog geen concrete plannen voor, maar uit afstemming met de programmamanager 'Vitale Kernen' komt naar voren dat het een realistische verwachting is dat Ommel richting deze kant uit zal breiden. Dit voorstel is in goed overleg met de projectmanager 'Vitale Kernen' en tevens een van de kartrekkers van Ommel 1000+ tot stand gekomen.

Woningen aan voorzijde
Met de verwachte ontwikkelingen voor Ommel in het achterhoofd is de bouw van een twee-onder-een-kapwoning aan de voorzijde van het perceel stedenbouwkundig gezien passend. De locatie valt dan niet meer binnen het grensgebied met het buitengebied en daarom is verdichting van het perceel voorstelbaar. Vooruitlopend op de ontwikkelingen van Ommel 1000+ zouden we medewerking kunnen verlenen aan dit onderdeel van het verzoek.

Wat willen we bereiken
Een omgevingsvergunning verlenen voor de realisatie van een twee-onder-een kapwoning aan de Kloosterstraat 32 te Ommel.

Wat gaan we daarvoor doen
Indien uw raad instemt met de afgifte van een ontwerp-vvgb wordt het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning tezamen met de ontwerp-vvgb en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Wanneer geen zienswijzen worden ontvangen dient het college binnen vier weken te beslissen op de aanvraag. Wanneer zienswijzen op het ontwerpbesluit worden ontvangen en dit leidt tot aanpassing van het plan, dan zal aan uw raad met toezending van de eventuele zienswijzen worden gevraagd om een al dan niet gewijzigde definitieve vvgb te verlenen. Vervolgens zal het college het definitieve besluit nemen en dit besluit wordt opnieuw ter inzage gelegd. Belanghebbenden en niet-belanghebbenden die een zienswijze naar voren heeft gebracht op het ontwerpbesluit kunnen binnen 6 weken beroep instellen tegen het besluit. Wanneer het besluit onherroepelijk is zal deze op termijn in het bestemmingsplan of omgevingsplan worden opgenomen.

Mogelijke alternatieven
Uw raad kan de ontwerp-vvgb (en definitieve vvgb) slechts weigeren indien de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
Het plan past in het programma 'Vitale Kernen'. Het toevoegen van een woning in Ommel draagt bij aan de leefbaarheid van de kern en aan de wensen van de inwoners van Ommel.
Initiatiefnemer heeft voor het aanvragen van de omgevingsvergunning een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Dit pas binnen de doelstellingen van het programma 'Vitale democratie'.

Risico's
Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee wikkelen we onder andere eventuele planschade af op de initiatiefnemer.

Communicatie
Bekendmaking van het ontwerpbesluit (en het definitieve besluit) zal conform de wettelijke vereisten worden bekendgemaakt.

Wat mag het kosten
De gemeentelijke apparaatskosten worden op grond van de legesverordening op de aanvrager verhaald. Daarnaast is er een exploitatiebijdrage gevraagd voor het handelen in strijd met RO.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)

Raadsbesluit	2023009431
Ruimtelijke onderbouwing Kloosterstraat 32 incl. bijlagen	2023032323
Publiceerbare aanvraag	2023008870
Tekening	2023023038

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Omgevingsvergunning Kloosterstraat 32 te Ommel (vvgb)	23 mei 2023	23.05.07

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 april 2023 met zaaknummer 2023009425;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 9 mei 2023;

besluit:
1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het plan betreffende het bouwen van een twee-onder-een kapwoning aan de Kloosterstraat 32 te Ommel;
2. te bepalen dat deze ontwerp vvgb automatisch wordt omgezet naar een definitieve vvgb, als er geen bedenkingen/zienswijzen binnen komen die tot een aanpassing van het plan leiden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 23 mei 2023.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk