

Adviesnota gemeente Waalre

afdeling :	Dienstverlening	paraaf hoofd: 
behandelaar :	M. Karnata en C. Ortelee	
datum :	13 juli 2015	paraaf productieverantwoordelijke: 
onze nummering(en) :	293624	
portefeuillehouder :	Weth v Holste in	
uiterste behandeldatum :		
doc.naam :		
kopie voor :		
onderwerp :	Ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijgebouw (paardenstal) en het maken van een uitweg op de locatie Heikantstraat 23 te Waalre en beoordeling toekomstplannen op hetzelfde perceel	
voorstel (procedureel)		
Presidiumd.d. Raad d.d.		
OR <input type="checkbox"/> om advies <input type="checkbox"/> instemming <input type="checkbox"/> ter kennis		

- Advies:**
1. Instemmen met de ruimtelijke overwegingen t.b.v. van de verdere toekomstplannen voor de inrichting van het perceel Heikantstraat 23;
 2. Instemmen met het voornemen een omgevingsvergunning te verlenen op basis van de uitgebreide procedure ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijgebouw (paardenstal) en maken van een uitweg op de locatie Heikantstraat 23;
 3. Instemmen met het 'meeliften' van de overige onderdelen van het plan in het bestemmingsplan Buitengebied fase 2;
 4. Instemmen met het voorbereiden van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo jo. artikel 6.5 Bor voor het bouwen van een bijgebouw (paardenstal) op de locatie Heikantstraat 23;
 5. Instemmen met de 'Overeenkomst exploitatie en beheer' en deze ter ondertekening aan de initiatiefnemer aan te bieden.
 6. Bij instemming van de punten 1 t/m 5, te besluiten dat na ondertekening van de onder 5 genoemde overeenkomst het ontwerpbesluit en alle daarop betrekking hebbende stukken (waaronder de ontwerpverklaring van geen bedenkingen) voor 6 weken ter inzage worden gelegd.

Besluit burgemeester en wethouders Vergadering d.d. 27-7-15 Nr. 11

	B	W	W	W	W	S
akkoord						
bespreken						

vragen/opmerkingen b. en w.:

Akkoord

afdeling:	naam:	datum:
Bedrijfsvoering/financiën		
Sociale ontwikkeling		
Ruimtelijke ontwikkeling		
Openbare Ruimte		
Dienstverlening		

Collegevoorstel gemeente Waalre

Samenvatting van het voorstel

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een bijgebouw (paardenstal) en het maken van een uitweg op de locatie Heikantstraat 23. Het betreft een bijgebouw van ruim 400 m² voor de stalling van 12 paarden en 3 huifkarren. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Er kan medewerking worden verleend met toepassing van de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Dit kan alleen indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Alvorens de omgevingsvergunning verleend kan worden dient deze tezamen met een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te worden gelegd.

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college van burgemeester en wethouders mag gelet op artikel 160, eerste lid, onder b van de Gemeentewet beslissingen van de gemeenteraad voorbereiden, waardoor ook een ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Het college kan dan ook een ontwerpverklaring van geen bedenkingen opstellen waarbij na de terinzagelegging de definitieve verklaring van geen bedenkingen steeds door de gemeenteraad al dan niet moet worden afgegeven.

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de bouw van een bijgebouw (paardenstal). Deze aanvraag maakt onderdeel uit van een groter toekomstig plan op het perceel. De bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing spits zich hierop toe, waarbij u als college de ruimtelijke ontwikkeling kan afwegen. De rest van de ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden door de benodigde aanpassing van het bestemmingsplan op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied Fase 2. Om zeker te zijn dat de gehele ontwikkeling ook wordt gerealiseerd is er een overeenkomst opgesteld.

1. Probleemstelling.

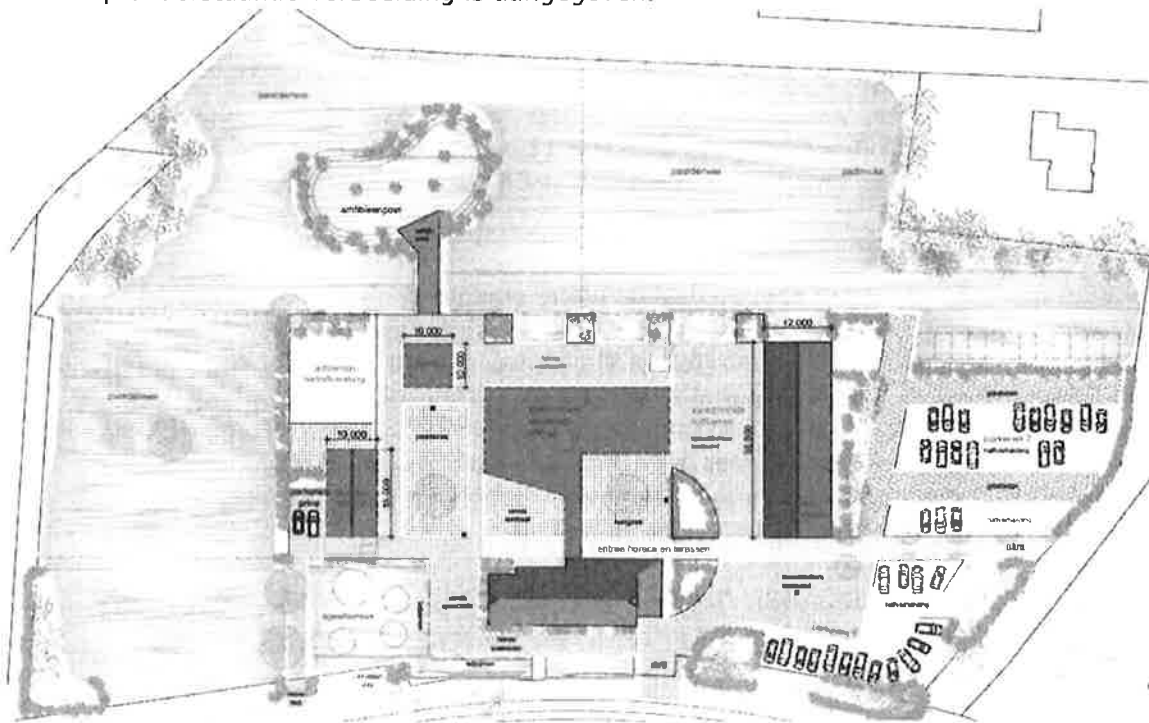
Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aangevraagde bijgebouw dient de uitgebreide Wabo procedure doorlopen te worden, omdat het plan niet binnen het geldende bestemmingsplan past. De omgevingsvergunning kan pas door uw college worden verleend nadat de raad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben.

2. Probleemanalyse.

Het horecabedrijf met opstallen aan de Heikantstraat 23 is aangekocht door aanvrager (voorheen bekend als pannenkoekenhuis Hoeve Kakelbont). Inmiddels wordt een nieuw horecabedrijf ter plaatse geëxploiteerd onder de naam "t Brabants Genot". Het ondernemingsplan voorziet in een ruime intensivering en uitbreiding van het huidige horeca-aanbod. De aanvrager wil verschillende doelgroepen een eigen plek bieden binnen de onderneming, zodat deze gelijktijdig kunnen worden ontvangen en er meer plaats geboden kan worden. Het bedrijf kan zo ook regionaal een meer bepalende rol gaan spelen als bijeenkomst-gelegenheid waarbij ook de logistiek dient te worden aangepast. Vanwege deze redenen zijn een interne uitbreiding van de huidige horecabezetting binnen hoofdgebouw, alsmede externe uitbreidingen, noodzakelijk. Het doel van het toekomstplan is dan ook het wijzigen en vergroten van het bouwvlak ten behoeve van diverse uitbreidingen van het horecabedrijf waarbij de aanvrager de volgende elementen beoogt te ontwikkelen (waarvoor de planologische ruimte gecreëerd moet worden):

- Bouw nieuwe paardenstal;
- Uitbreiding van de horeca-boerderij;
- Realisatie van een kiosk;
- Realisatie van een bedrijfswoning (ter vervanging);

- Aanleg paddenpoel;
 - Aanleg speelweide;
 - Aanleg parkeerterrein;
- Zoals op onderstaande verbeelding is aangegeven.



Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan staat de gewenste ontwikkeling niet direct toe, omdat buiten het bouwvlak en de bestemming Horeca wordt gebouwd. De wens is om de gehele toekomstplannen in de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" mee te nemen. De aanvraag voor de beoogde nieuwe paardenstal is al ingediend om deze vooruitlopend op de andere plannen te realiseren. Aanleiding hiertoe is de zeer slechte staat van het gebouw.

Bij de beoordeling van de aanvraag moet gekeken worden of plan ook past binnen een toekomstige stedenbouwkundige opzet. Daarom is een gehele ruimtelijke onderbouwing opgesteld als war het een totaal aanvraag voor een herziening van het bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld en de conclusie is dat die aan alle randvoorwaarden voldoet. Meest belangrijke afwegingen daarbij zijn dat:

1. de Structuurvisie Waalre voor dit gebied langs de Heikantstraat een recreatieve ontwikkeling voorstaat en deze voorgenomen ontwikkeling daar een goede aanzet toe is;
2. het plan zodanig van opzet is dat omliggende belanghebbenden geen nadelige gevolgen ondervinden van deze ontwikkeling;
3. het plan een verbetering van de landschappelijke en visuele kwaliteit betekent.

Overeenkomst

Omdat het bestemmingsplan aangepast moet worden en niet alle onderdelen in een keer (kunnen) worden gerealiseerd is met de initiatiefnemer een overeenkomst voor exploitatie en beheer opgesteld die u bijgaand aantreft. Daarin zijn alle randvoorwaarden en verplichtingen van initiatiefnemer en gemeente opgenomen. Hierdoor wordt o.a. voorkomen dat na het bouwen van de paardenstal niet verder wordt ontwikkeld en er een stedenbouwkundig ongewenste situatie ontstaat. Ook is de verplicht bijdrage aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit vastgelegd.

Procedure bestemmingsplan

Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat de gewenste ontwikkeling "meelift" met de actualisatie. De ruimtelijke onderbouwing zal daarom als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen worden. De voorbereidingen zijn nagenoeg afgerond en na het zomerreces gaat het plan de interne procedure voor besluitvorming in.

Procedure paardenstal

Omdat de te realiseren paardenstal groter is dan 150 m², kan slechts medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo. Dit is de, zogenaamde, uitgebreide procedure om af te wijken van het bestemmingsplan.

3. Voorgeschiedenis.

Al ruim een jaar zijn wij in overleg met de initiatiefnemer over de voorgenomen ontwikkeling. Eind vorig jaar is overeenstemming bereikt over het stedenbouwkundige concept van de ontwikkeling. Ook toen is al aangegeven dat meegelift zou worden met het buitengebied en dat de stallen met een afwijkingsprocedure zou worden voorgetrokken op basis van een ruimtelijke onderbouwing voor het geheel. Het plan was om voor het seizoen 2015 nog met de nieuwbouw klaar te zijn. De ruimtelijke onderbouwing heeft echter te lang op zich laten wachten en was onvolledig. Dit heeft uiteindelijk tot een vertraging van een jaar geleid.

Inmiddels is het ontwerpproces, namelijk akkoord van RO en het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, afgerond en is de vergunning voor de bouw van een paardenstal aangevraagd.

Betreffende stukken dienen nu gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd waarop zienswijzen kunnen worden ingediend. Daarna kunnen de eventuele zienswijzen worden beoordeeld en indien uw college dan nog steeds voornemens is de vergunning te verlenen, kan de gemeenteraad worden verzocht een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Indien de gemeenteraad deze wil afgeven kan de vergunning door uw college worden verleend.

4. Aanpak van het probleem

De bouw van het gebouw is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. Zoals hierboven reeds is aangegeven is besloten om voor dit project de uitgebreide procedure te volgen. Dit artikel bepaalt dat er een omgevingsvergunning kan worden verleend (welke de bouw van het gebouw maakt), mits het bouwen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de gemeenteraad vooraf heeft verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning (artikel 6.5, lid 1 Bor). De bevoegdheid tot het verlenen van de omgevingsvergunning ligt bij u.

De bevoegdheid tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen ligt bij de gemeenteraad. Om tijd te besparen en om de raad niet onnodig te belasten stellen wij voor om vooraf een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als beslissing van de gemeenteraad op grond van artikel 160, eerste lid Gemeentewet voor te bereiden. Nadat de aanvraag terinzage heeft gelegen kunnen de eventueel ingediende zienswijzen worden beoordeeld waarna het complete plan aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd voor het al dan niet afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend dienen dus een aantal stappen te worden gezet:

- a. U dient in te stemmen met het voornemen een omgevingsvergunning te verlenen op basis van de uitgebreide procedure ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijgebouw (paardenstal) op de locatie Heikantstraat 23;
- b. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo jo. artikel 6.5 Bor voor het bouwen van een bijgebouw (paardenstal) op de locatie Heikantstraat 23 dient te worden voorbereid alvorens de gemeenteraad wordt verzocht een definitieve verklaring af te geven;
- c. De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring en bijhorende stukken dienen voor 6 weken ter inzage te worden gelegd zodat er zienswijzen kunnen worden ingediend;
- d. De raad dient een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend;
- e. Tevens kan direct een oordeel worden uitgesproken over de ruimtelijke overwegingen t.b.v. van de verdere toekomstplannen voor de inrichting van het perceel Heikantstraat 23.

Een alternatief is om geen medewerking te verlenen aan de uitgebreide procedure onder de Wabo. Indien u dit besluit dan zal dit de volgende gevolgen hebben.

1. Er blijft sprake van een gevaarlijke situatie voor dieren en personeel bij het gebruik van de stallen;
2. De ontwikkeling loopt nog zeker een jaar vertraging op, omdat de bouw pas na het seizoen kan beginnen, hetgeen de exploitatie van het bedrijf in gevaar kan brengen.

Tevens kan de gemeenteraad besluiten om geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, waardoor de omgevingsvergunning eveneens niet verleend kan worden.

5. Wat kost het

Het initiatief wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld en zeker gesteld in de overeenkomst. De aanvraag is uitvoerbaar en haalbaar zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning zijn voor alle componenten waar deze aanvraag uit bestaat volgens de legesverordening leges verschuldigd.

6. Juridische gevolgen en risico's

Het voorbereiden van de procedure om de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen heeft geen juridische gevolgen nu dit enkel een vereiste is voor de het doorlopen van de ruimtelijke procedure en het behandelen van de omgevingsvergunningaanvraag. Tegen de, te zijner tijd, te verlenen omgevingsvergunning staat beroep open bij de rechtbank voor degene die ook een zienswijze hebben ingediend.

7. Overleg en inspraak

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling dient overleg gepleegd te worden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing. Alleen aan de provincie moet het plan nog aangeboden worden, omdat die pas advies uitbrengen op basis van een volledige ruimtelijke onderbouwing. Dit overleg kan parallel lopen met de beschreven terinzagelegging. Daarna wordt het ontwerpbesluit ter inzage gelegd en wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbesluit.

7.1 Kernboodschap

Kijk

Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen een bijgebouw (paardenstal) op de locatie Heikantstraat 23 te Waalre. Dit project is in strijd met het bestemmingsplan.

Want

Om tot vergunningverlening over te gaan dient een uitgebreide Wabo procedure gevolgd te worden waarvoor tevens een verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Dus

Deze verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit worden na goedkeuring voor zes weken ter inzage gelegd en heeft één ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

8. Wat is het ambtelijke voorstel

1. Instemmen met het voornemen een omgevingsvergunning te verlenen op basis van de uitgebreide procedure ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijgebouw (paardenstal) op de locatie Heikantstraat 23;
2. Het voorbereiden van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo jo. artikel 6.5 Bor voor het bouwen van een bijgebouw (paardenstal) op de locatie Heikantstraat 23;
3. Instemmen met de ruimtelijke overwegingen t.b.v. van de verdere toekomstplannen voor de inrichting van het perceel Heikantstraat 23;
4. Bij instemming van de punten 1 t/m 3, te besluiten dat het ontwerpbesluit en alle daarop betrekking hebbende stukken (waaronder de ontwerpverklaring van geen bedenkingen) voor 6 weken ter inzage worden gelegd.

9. Wat is het standpunt

Portefeuillehouders zijn ermee eens omdat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

10. Uitvoeringstermijn

De overeenkomst kan na positief besluit naar de initiatiefnemer worden gezonden.

De wettelijke termijn voor een uitgebreide procedure bedraagt 26 weken. Daarbij worden de weken, waarin is verzocht om aanvullende stukken, niet meegerekend. Het gaat hier overigens om een termijn van orde en niet om een 'fatale' termijn.

De aanpassing van het bestemmingsplan loopt mee in de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied Fase 2 en dat gaat na het zomerreces in procedure.

11. Bijlage(n) en ter inzage.

1. aanvraag omgevingsvergunning en plattegrond
2. ruimtelijke onderbouwing
3. overeenkomst beheer en realisatie "Brabants genot"
4. ontwerpbesluit
5. ontwerp verklaring vvgb