gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z23-038418
Onderwerp:	Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Kanunnik Willemsestraat 4A en 4B te Sint Odiliënberg
Datum:	24 oktober 2023
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo voor het bouwen van twee levensloopbestendige woningen aan de Kanunnik Willemsestraat 4A en 4B te Sint Odiliënberg
Bijlage(n):	1. Aanvraag omgevingsvergunning 2. Situatietekening 3. Ruimtelijke onderbouwing 4. Concept raadsbesluit

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Kanunnik Willemsestraat 4A en 4B te Sint Odiliënberg

2. Inleiding

Initiatiefnemer heeft op 14 april 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van twee levensloopbestendige woningen aan de Kanunnik Willemsestraat 4A en 4B in Sint Odilënberg. Deze aanvraag volgt op een positief principebesluit door ons college van 26 april 2022

Omdat de bouw van twee woningen niet in het geldende bestemmingsplan past, kan deze ontwikkeling mogelijk gemaakt worden via een omgevingsvergunning. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen van uw Raad vereist.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo voor het bouwen van twee levensloopbestendige woningen aan de Kanunnik Willemsestraat 4A en 4B te Sint Odiliënberg

4. Argumenten

1.1 Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan
Op de locatie is het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 4'. De bouw van twee woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat op de locatie geen bouwvlak is opgenomen. Het toevoegen van twee woningen is dus in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.

Daarom heeft initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan (zie bijlage 1). Zowel de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid als de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid conform de 'Kruimelgevallenlijst' zijn niet toepasbaar. Via de buitenpianse afwijkingsmogelijkheid conform de uitgebreide procedure kan het college wel medewerking verlenen aan het plan.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
De motivering bij het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan moet een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Bij de vergunningsaanvraag heeft de initiatiefnemer een situatietekening en ruimtelijke onderbouwing aangeleverd (zie bijlagen 2 en 3). De Kanunnik Willemsestraat ligt in de kern van Sint Odiliënberg en kenmerkt zich als woongebied. De bouwlocatie is ontstaan door afsplitsing van een deel van de ruin van de woning aan de Sint Odiliastraat 13A, waardoor twee bouwkavels van 356 en 371 m2 zijn ontstaan. Voor deze ontwikkeling is in april 2022 principemedewerking verleend De locatie heeft al een woonbestemming en biedt voldoende ruimte voor het realiseren van twee levensloopbestendige woningen.

Voor de nadere motivering wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 3). Daarin wordt ingegaan op de relevante beleids- en milieuaspecten en de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van deze woningen.

1.3 Uw raad is bevoegd een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven
Ons college kan medewerking verlenen aan de aanvraag door een zogeheten 'uitgebreide omgevingsvergunning' te verlenen (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo). Dit maakt het noodzakelijk dat uw raad eerst een zogenaamde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De voorgenomen ontwikkeling staat namelijk niet op de door uw raad op 17 december 2014 vastgestelde 'Lijst verklaring van geen bedenkingen Omgevingsrecht', waarin is opgesomd in welke gevallen geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. In dit geval wordt uw raad dus geraadpleegd.

5. Kanttekeningen

1.1 Als uw raad geen ontwerp verklaring van geen bedenkingen verleent, kan er geen omgevingsvergunning worden verleend
Zonder een verklaring van geen bedenkingen van uw raad, kan het college de benodigde omgevingsvergunning niet verlenen. De ontwikkeling vindt dan geen doorgang.

6. Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Met initiatiefnemer is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor onder andere het verhaal van planschade. Ambtelijke kosten worden verhaald via de Legesverordening Roerdalen.

7. Communicatie
Als uw raad instemt met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, wordt het ontwerpbesluit op de aanvraag voor de omgevingsvergunning conform afdeling 3.4 Awb en artikel 3.10 Wabo ter inzage gelegd. Bekendmaking daarvan vindt plaats in het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbesluit is daarnaast in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het Servicepunt Roerdalen.

8. Planning en uitvoering
Na een positief raadsbesluit wordt het ontwerpbesluit op de aanvraag voor de omgevingsvergunning conform afdeling 3.4 Awb en artikel 3.10 Wabo voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Na de inzageperiode volgt de beschikking van de omgevingsvergunning.

Als er zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbesluit, moet uw raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen verlenen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen conform de vastgestelde 'Lijst verklaring van geen bedenkingen Omgevingsrecht' gebruikt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

9. Privacy
Er worden geen persoonsgegevens verwerkt in het kader van dit voorstel.

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader
Volgend uit artikel 3.10 Wabo is de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure van toepassing om mee te kunnen werken aan de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'. Dit maakt het noodzakelijk dat eerst uw raad een zogenaamde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Bijlagen
Bijlage 1. Aanvraag omgevingsvergunning
Bijlage 2. Situatietekening
Bijlage 3. Ruimtelijke onderbouwing
Bijlage 4 Concept raadsbesluit

Sint Odiliënberg,

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,	De burgemeester,
J.J.W.M. L'Ortije	mr. M.D. de Boer-Beerta