Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **Ines de Ridder**		**Opgesteld door:** **Ernst-Jan Haselhoff**, **Puza Fysieke leefomgeving**
Besluitvormende vergadering: 23 februari 2023	**Registratienummer collegebesluit:** 66144	**Raadsnummer** 2023-009
Titel / onderwerp: Aanvraag verklaring van geen bedenkingen voor de herbouw van de woning Geerweg 16 te Ter Aar (Kern Langeraar)		
Samenvatting: Burgemeester en wethouders zijn voornemens een ontwerp van een omgevingsvergunning ter inzage te leggen voor het herbouwen van een woning op het perceel Geerweg 16 te Ter Aar (Kern Langeraar). Voor terinzagelegging dient de gemeenteraad te hebben verklaard geen bedenkingen te hebben tegen deze ontwikkeling. Met dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met een ontwerp van de benodigde verklaring.		
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. De gevraagde (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (VVGB) aan het college te verlenen voor de herbouw van de woning Geerweg 16 te Ter Aar (Kern Langeraar) 2. Bij het uitblijven van zienswijzen op het ontwerp van de omgevingsvergunning in te stemmen met het omzetten van de ontwerp VVGB naar een definitieve VVGB zonder nieuwe raadsbehandeling. burgemeester en wethouders van Nieuwkoop		

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herbouw van een woning op het perceel Geerweg 16 te Ter Aar (kern Langeraar).

De bestaande te slopen woning had in het inmiddels vervallen bestemmingsplan Langeraar een woonbestemming. Op basis van die woonbestemming had het college van burgemeester en wethouders zonder tussenkomst van uw raad zonder meer een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor herbouw. Echter, bij de actualisering van alle bestemmingsplannen als gevolg van de destijds gewijzigde Wet ruimtelijke ordening, is betreffende locatie in 2013 opgenomen in bestemmingsplan ‘Glastuinbouw’. Bij het destijds opstellen van dit laatstgenoemde bestemmingsplan, heeft het gehele perceel per ongeluk een recreatieve bestemming gekregen. Nadat deze omissie werd vastgesteld, is het gebruik van de bestaande woning via een tijdelijke omgevingsvergunning in 2017 gerepareerd in afwachting van definitief herstel via aanpassing van het bestemmingsplan. Dat herstel moet nog plaatsvinden. In de fase dat dit speelde was nog geen zicht op of sprake van herbouwplannen.

Bij herbouw dekt de in 2017 verleende omgevingsvergunning voor woongebruik echter niet de lading. De nu in behandeling zijnde aanvraag omgevingsvergunning moet namelijk getoetst worden aan het op dit moment nog geldende bestemmingsplan met de daarin opgenomen foutieve bestemming.
Op grond van die recreatieve bestemming is herbouw van de woning niet mogelijk. De huidige woning valt onder het overgangsrecht en mag op basis van dit overgangsrecht slechts gedeeltelijk worden veranderd of gedeeltelijk worden vernieuwd.

In plaats van een partiele herziening van het bestemmingsplan, kan het college via een omgevingsvergunningtraject voor een concreet plan afwijken van het huidige bestemmingsplan. Normaliter kan het college dit zelfstandig, echter door de ligging van deze locatie in het buitengebied, is vooraf een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig van de gemeenteraad.

In 2011 heeft de gemeenteraad op voorhand en met inachtneming van een aantal criteria voor een aantal situaties deze VVGB aan het college verleend. De nu onderhavige situatie voldoet echter niet aan deze criteria waardoor uw raad alsnog nodig is in dit vergunningsproces.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Met het afwijkingsbesluit wordt beoogd een juridisch/planologisch kader te creëren voor de herbouw van de woning

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
Zie inleiding/aanleiding.

Ter grondslag aan de aanvraag ligt een ruimtelijke onderbouwing. Daarin, en tevens in het ontwerp besluit staat verwoord waarom de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het wettelijk kader voor de VVGB en het tot stand te brengen omgevingsvergunning wordt gevormd door artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3º, en artikel 2.27van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gelezen in samenhang met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht.

Participatie / betrokken partijen / personen

Een ontwerp van de omgevingsvergunning inclusief de ontwerp VVGB van de raad en alle plangegevens worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Deze ternzagelegging wordt bekend gemaakt via publicatie op www.overheid.nl (app: overuwbuurt) en in het analoge gemeenteblad Nieuwkoop Nieuws.
Daarnaast zal gelet op een eerder door uw raad aangenomen motie over ruimtelijke aanpassingen, bekendmaking ook plaatsvinden via een bewonersbrief binnen een straal van 100 meter.

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp kan eenieder zienswijzen indienen.

Betrokken partijen
Naast de aanvrager, diens gemachtigde en omwonenden zijn diverse in- en externe adviespartners betrokken evenals een aantal ketenpartners/bevoegde gezagen.
Denk hierbij aan:
* De waterbeheerder, Hoogheemraadschap van Rijnland
* Omgevingsdienst West Holland (beoordeling milieuaspecten)
* Omgevingsdienst Haaglanden (Wet natuurbescherming)
* Provincie Zuid Holland (toets aan ruimtelijk beleid en Verordening ruimte)

Duurzaamheidsaspecten
Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en daarmee aan de wettelijke eisen die gelden op het gebied van duurzaamheid, energiezuinigheid en energieprestatie (BENG)

Gezondheid
Het Bouwplan voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan gezondheidsaspecten.

Varianten met argumenten voor en tegen
Hoewel het al dan niet afwijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunningtraject een discretionaire bevoegdheid betreft, ligt het in deze situatie voor de hand dat meegewerkt wordt. De op te lossen strijdigheid is immers ontstaan door een omissie van onszelf. Zou in 2013 betreffende locatie op correcte wijze zijn meegenomen in bestemmingsplan ‘Glastuinbouw’, had het college de gevraagde vergunning via het reguliere proces en zonder tussenkomst van de gemeenteraad binnen 8 weken kunnen verlenen.

Gezien de aard en achtergrond van de afwijking wordt de raad tevens gevraagd, indien geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, in te stemmen met het omzetten naar een definitief VVGB zonder dat dit nogmaals een raadsbehandeling behoeft.

Zou de raad er onverhoopt voor kiezen om de VVGB niet te verlenen, dan moet het college van burgemeester en wethouders de gevraagde omgevingsvergunning weigeren.

Voorgesteld besluit
1. De gevraagde (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (VVGB) aan het college te verlenen voor de herbouw van de woning Geerweg 16 te Ter Aar (Kern Langeraar).
2. Bij het uitblijven van zienswijzen op het ontwerp van de omgevingsvergunning in te stemmen met het omzetten van de ontwerp VVGB naar een definitieve VVGB zonder nieuwe raadsbehandeling.

Kanttekeningen / risico’s en beheersmaatregelen
Tegen het ontwerpbesluit kunnen zoals gezegd zienswijzen worden ingediend. In het geval daar sprake van is, zal aanvullende raadsbehandeling nodig zijn en zal het college en de gemeenteraad zich een oordeel moeten vormen over de ingediende zienswijzen. Hoewel het niet in de lijn der verwachting ligt, zal dit In voorkomend geval leiden tot (verdere) vertraging in het afhandelingsproces.

Financiële en Juridische gevolgen
Het risico op planschade wordt afgedekt via een planschadeovereenkomstmet de initiatiefnemer, dit is standaard bij planologische procedures.

De aanvrager zal voor wat betreft de leges slechts belast worden voor het gedeelte wat hij verschuldigd zou zijn bij toetsing aan het oude vervallen bestemmingsplan waarin de locatie nog een woonbestemming had.

Na de zienswijzeperiode en na definitieve besluitvorming kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de rechtbank gedurende een periode van wederom 5 weken.

Bijlagen
Ontwerp VVGB
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning inclusief de bij het ontwerpbesluit bijbehorende bijlagen

Advies meningsvormende raad I 9 februari 2023 (deel 2 op 13 februari 2023)
De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een hamerstuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering.