gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z23-039483
Onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Molenbergweg 1 Herkenbosch
Datum:	9 januari 2024
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo voor het bouwen van een vrijstaande levensloopbestendige woning aan de Molenbergweg 1 in Herkenbosch
Bijlage(n):	1. Concept raadsbesluit 2. Aanvraag omgevingsvergunning 3. Situatietekening 4. Ruimtelijke onderbouwing

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Molenbergweg 1 in Herkenbosch.

2. Inleiding

Initiatiefnemer heeft op 27 maart 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van één vrijstaande levensloopbestendige woning aan de Molenbergweg 1 in Herkenbosch. Het plan is onderdeel van een ontwikkeling met in totaal drie woningen op de hoek van de Vijverweg en de Molenbergweg in deze kern. De twee eerder aanwezige woningen op deze locatie zijn gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Deze nieuwbouw is vergund in een reguliere procedure en de vergunning is inmiddels onherroepelijk. Het plan voor de realisatie van één vrijstaande levensloopbestendige woning past niet in het vigerende bestemmingsplan '1e herziening kernen Roerdalen', vanwege strijdigheid met een aantal bouwregels (o.a. ontbreken bouwvlak). Met een omgevingsvergunning conform de uitgebreide procedure kan er worden afgeweken van het bestemmingsplan om dit initiatief mogelijk te maken. Initiatiefnemer heeft een vooroverleg ingediend dat is afgerond met een eindadvies d.d. 19 december 2022.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft initiatiefnemer planstukken aangeleverd, waaronder een situatietekening en een ruimtelijke onderbouwing (zie bijlagen 3 en 4). Aan de hand hiervan wordt een ontwerp omgevingsvergunning opgesteld. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voor dit project geen milieueffectrapportage als bedoeld in paragraaf 7.6 van de Wet

milieubeheer hoeft te worden opgesteld en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ontwerpvergunning met de daarbij behorende bijlagen wordt ter inzage gelegd conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorafgaand aan de terinzagelegging moet uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeven. Voor het plan is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aangegaan, zodat kostenverhaal is verzekerd. De omgevingsvergunning voor dit initiatief is aangevraagd voor 1 januari 2024 (inwerkingtreding Omgevingswet). Daarom wordt deze aanvraag nog afgehandeld op basis van de wet- en regelgeving die tot die datum van kracht was.

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 een vrijstaande levensloopbestendige woning aan de Molenbergweg 1 in Herkenbosch.

4. Argumenten
1.1. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan
Op de locatie is het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' (17 juni 2016) van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming 'Wonen". Volgens de bouwregels zijn er niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd met een bouwvlak op de eerste dag van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Er waren twee woningen aanwezig. Deze zijn inmiddels gesloopt en er zal vervangende nieuwbouw van deze woningen plaatsvinden. De vergunning hiervoor is inmiddels onherroepelijk. Het toevoegen van één woning is dus in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan, mede omdat een bouwvlak ontbreekt.

Initiatiefnemer heeft daarom een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan (zie bijlage 2). Zowel de binnenplanse-, als de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid conform de 'Kruimelgevallenlijst' zijn niet toepasbaar. Via de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid conform de uitgebreide procedure kan ons 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 vergunningaanvraag heeft initiatiefnemer een situatietekening en een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd (opgenomen in bijlagen 3 en 4 bij dit voorstel). De Molenbergweg ligt in de kern van Herkenbosch. De realisatie van een vrijstaande levensloopbestendige woning is onderdeel van een plan voor de realisatie van in totaal drie woningen op de hoek van de Vijverweg en de Molenbergweg in de kern van Herkenbosch. Twee woningen worden gerealiseerd in het kader van sloop en nieuwbouw. De sloop van de bestaande woningen heeft al plaatsgevonden. Deze woningen kunnen worden vergund met een reguliere procedure (kruimelregeling). De vrijstaande levensloopbestendige woning betreft een toevoeging. De locatie bestaat uit twee kadastrale nummers met een totale oppervlakte van 845 m2 en biedt

voldoende ruimte voor een goede stedenbouwkundige invulling met twee halfvrijstaande woningen en één vrijstaande levensloopbestendige woning. De vrijstaande levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd op de kavel kadastraal bekend als gemeente Melick Herkenbosch, sectie B, nummer 2423 (630 m2).

Voor een nadere motivering wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 4). Daarin wordt ingegaan op relevante beleids- en milieuaspecten en de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Ruimtelijk is er geen bezwaar tegen het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van deze woning.

1.3. Omgevingsdialoog
Initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over de plannen voor drie woningen op deze locatie in het kader van een omgevingsdialoog. Het plan voor herbestemming van deze locatie is volgens initiatiefnemer in de omgeving goed ontvangen.

1.4. 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 is vereist. In dit geval wordt uw raad dus geraadpleegd. Het concept raadsbesluit is bijgevoegd als bijlage 1.

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 ons college de benodigde omgevingsvergunning niet verlenen. De ontwikkeling vindt dan geen doorgang.

6. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De stukken ten behoeve van de procedure zijn door en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. Met initiatiefnemer is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor onder andere het verhaal van kosten en planschade. Initiatiefnemer betaalt tevens een bijdrage van € 3.220,- in het kader van het Kwaliteitskader Roerdalen.

7. Communicatie

Als uw raad de ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft, wordt het ontwerpbesluit op de aanvraag 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 tevens in te zien 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 omgevingsvergunningsprocedure van toepassing om mee te kunnen werken aan de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'. Dit maakt het noodzakelijk dat uw raad eerst een zogenaamde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

11. Bijlagen
Als bijlagen zijn bij dit voorstel gevoegd:

1. concept raadsbesluit
2. Aanvraag omgevingsvergunning
3. Situatietekening
4. Ruimtelijke onderbouwing

Sint Odiliënberg, 9 januari 2024

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, J.J.W.M. L'Ortije

De burgemeester, mr. M.D. de Boer-Beerta