RAADSVOORSTEL

Onderwerp : (Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen extra woning Beekenoord Westervoort

---

Zaak- & documentnr. :

Z/22/096903 - 22SZ1077

/201574554

Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Opsteller : Monique Giezen

Afdeling : VTH

Telefoonnr. (088) 695 3388

Samenvatting
Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van één extra woning aan de Beekenoord ong. in Westervoort.

Beslispunten

1. In te stemmen met het verlenen van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan ‘Beekenoord 2016’ voor de bouw van één extra vrijstaande woning aan de Beekenoord in Westervoort;
2. Te verklaren dat voor de verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan geen definitieve verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist, mits geen zienwijzen tegen de ontwerpvergunning zijn ingekomen.

Aanleiding
Op 8 juli 2022 is er een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase (22SZ1077) ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan ‘Beekenoord 2016’ voor het mogelijk maken van één extra woning aan de Beekenoord ong. in Westervoort. De locatie betreft een onbebouwde kavel. De oorspronkelijke kavel is circa 2.200 m2 groot en is daarmee moeilijk verkoopbaar. Hierdoor is het idee ontstaan om de kavel te splitsen en hier twee vrijstaande woningen met praktijkruimte te realiseren. De kavel is reeds kadastraal gesplitst en de eerste woning is in aanbouw (zie bijlage 2).

Op de locatie is het bestemmingsplan “Beekenoord 2016” van toepassing. De locatie heeft hierin de bestemming ‘Gemengd’ met een bouwvlak en de functieaanduidingen ‘wonen’ en ‘praktijkruimte’. Ook is een zogenaamde ‘voorwaardelijke verplichting’ opgenomen. Deze verplichting voorziet er in dat de woning pas gebouwd mag worden nadat de praktijkruimte, die in het bestemmingsplan langs de Noordelijke Parallelweg is voorzien, is gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding ‘praktijkruimte’ moet minimaal 70% van het aanduidingsvlak worden bebouwd met praktijkruimten.

Binnen de bestemming ‘Gemengd’, dat is opgedeeld in twee plandelen, mogen maximaal 7 woningen worden gebouwd. Er zijn al 7 woningen vergund, waardoor voor het realiseren van een tweede woning op de kavel een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Ook

zal niet worden voldaan aan de minimale bebouwingspercentage van 70% ter plaatse van de aanduiding ‘praktijkruimte’.

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de uitgebreide procedure op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een Verklaring van Geen Bedenkingen (hierna: VvGB) van de gemeenteraad nodig. Op grond van artikel 6.5, tweede lid van het Besluit omgevingsrecht kan uw raad de verklaring van geen bedenkingen slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing hiervan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die onderdeel uitmaakt van de aanvraag (zie bijlagen).

Planning
Na het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan het college een besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. De ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zullen vervolgens gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Beoogd effect
De realisatie van één extra nieuwbouwwoning aan de Beekenoord ong. in Westervoort mogelijk maken.

Argumenten
1.1 De gewenste ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan
De gewenste nieuwbouwwoning voldoet niet aan de planregels van het geldende bestemmingsplan “Beekenoord 2016”. Binnen de bestemming ‘Gemengd’, dat is opgedeeld in twee plandelen, mogen maximaal 7 woningen worden gebouwd. 7 woningen zijn al vergund, waardoor voor het realiseren van een tweede woning op de kavel niet mogelijk is. Ook zal niet worden voldaan aan het minimale bebouwingspercentage van 70% ter plaatse van de aanduiding ‘praktijkruimte’. Daarom is een afwijking van het bestemmingplan noodzakelijk.

1.2 Er is een verklaring van geen bedenkingen vereist
Artikel 2.27, eerste lid van de Wabo stelt dat voor een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een VvGB is vereist.
Dit betekent dat de omgevingsvergunning pas door het college verleend kan worden nadat uw gemeenteraad heeft verklaard dat er geen bedenkingen zijn om hiervoor af te wijken van het bestemmingsplan. Een ruimtelijke onderbouwing moet aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening
Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend, als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor de beoordeling hiervan is de ruimtelijke onderbouwing ‘Extra woning Beekenoord ong., d.d. 14 maart 2022 opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling, de afwijking ten opzichte van het bestemmingplan en de gevolgen hiervan voor de omgeving. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aangevraagde activiteit ruimtelijk aanvaardbaar is en daarmee voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De verklaring van geen bedenkingen kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is geen reden.

1.4 De woning voorziet in een woningbehoefte
Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt voorziet de extra woning in een behoefte.

2.1 Dit leidt tot versnelling van de procedure omgevingsvergunning
Als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen door uw raad is afgegeven, wordt deze samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt uw raad voorgesteld af te zien van het (nogmaals) verlenen van een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Op deze wijze kan de vergunning sneller worden verleend en heeft dit een positief effect op de (planning voor de) uitvoering van de werkzaamheden. De procedure kan met plusminus zeven weken worden verkort.

Als er wel zienswijzen zijn ingediend, wordt een ‘Nota beantwoording zienswijzen’ opgesteld die zo nodig gelijktijdig met een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan uw raad wordt voorgelegd.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiële paragraaf
Het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee.

Relatie met het herstelplan (alleen voor Westervoort)
Nu de aanvraag nog loopt is de gemeente wettelijk verplicht om deze procedure te volgen. Het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee.

Duurzaamheidsparagraaf
N.v.t.

Participatie en communicatie
De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt via de gebruikelijke weg bekendgemaakt. Binnen de termijn van terinzagelegging kan iedereen zijn/haar zienswijze kenbaar maken.

Intergemeentelijke samenwerking
Er wordt voor deze aanvraag niet samengewerkt met andere instanties.

Bijlagen
Bijlage 1: 201572199– Publiceerbare aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 8 juli 2022
Bijlage 2: 201574680 – Luchtfoto aanduiding locatie
Bijlage 3: 201572193 - Ruimtelijke onderbouwing extra woning Beekenoord ong. d.d.14 maart 2022
Bijlage 4: 201572192 – akoestisch onderzoek
Bijlage 5: 201572195 – advies ODRA inzake externe veiligheid d.d. 10 september 2020
Bijlage 6: 201572196 – verantwoording groepsrisico d.d. 27 oktober 2020
Bijlage 7: 201572197 – Watertoets
Bijlage 8: 201572194 – kaart besluitgebied
Bijlage 9: 201574555 - raadsbesluit

Westervoort, 26 september 2022

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

M. Sluiter MA
secretaris

drs. A.J. van Hout
burgemeester