gemeente Cuijk

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Verklaring van geen bedenkingen Keizerstraat nabij nr. 22 te Beers
Datum	:	11 januari 2021
Portefeuillehouder	:	M.F.R.A. Jilisen
Afdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	:	Ruimte
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	2021-13
Datum commissie	:	1 maart 2021
Agendapunt commissie	:	5
Datum raad	:	15 maart 2021
Agendapunt raad	:	8

Samenvatting voorstel

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor realisatie van een woning op het perceel Keizerstraat nabij nr. 22 te Beers. Dit bouwplan voldoet niet aan het ter plaatse geldend bestemmingsplan Buitengebied 2010. Deze ontwikkeling sluit wel aan bij de gewenste invulling van de locatie. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad wordt gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Voorstel besluit

Uw raad te vragen om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een woning aan de Keizerstraat nabij nr. 22 te Beers waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning d.d. 27 juli 2009 is aangevraagd.
Uw raad voor te stellen in te stemmen met dat als er geen zienswijzen zijn ingediend en het plan ongewijzigd is de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Financiën

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor alle kosten van het bouwplan: de gemeente heeft geen financiële inbreng in het bouwplan. De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst met een planschade overeenkomst getekend waarin de afwikkeling van planschadeclaims is vastgelegd.

Wet Arhi

Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk omdat er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk omdat er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk omdat het een planologische procedure betreft.

Wettelijk kader en beleidskader

Besluit omgevingsrecht (Bor), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo.
Voor aanvragen omgevingsvergunning vallend onder artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo is geregeld dat het college van B&W een verklaring van geen bedenkingen moet vragen aan de gemeenteraad. Als uw raad verklaart geen bedenkingen te hebben, dan kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Communicatie en participatie

Er wordt geen afzonderlijk communicatietraject doorlopen. Er zijn afspraken gemaakt en vastgelegd betreffende het treffen van de akoestische maatregelen aan het bouwplan. In het kader van de procedure tot vergunningverlening is het indienen van zienswijze mogelijk.

Duurzaamheid

De sanering van het opslagterrein van een bouwbedrijf en het bouwen van een woning draagt bij aan diverse duurzaamheidsdoelstellingen

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband

Naam gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband: Niet van toepassing.
Deelnemende gemeenten : Niet van toepassing
Adoptiegemeente : Niet van toepassing

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Aan de Keizerstraat in Beers ligt een perceel dat behoorde bij de woning Keizerstraat 22 te Beers. Het perceel was in gebruik als opslag van een ter plaatse gevestigd bouwbedrijf. Het bouwbedrijf is niet meer op deze locatie gevestigd. Het plan is om op het perceel een woning te bouwen. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2010, vastgesteld op 19 september 2011”. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden’. Het bouwen van een woning staat deze bestemming niet toe. Dit is de reden waarom met een project Afwijkingsbesluit afgeweken wordt van het bestemmingsplan.



Afdruk plankaart bestemmingsplan



Locatie Keizerstraat 22 Beers

Het realiseren van een woning op dit perceel is in strijd met het bestemmingsplan. In het verleden is besloten om geen medewerking te verlenen omdat naast het perceel een zeer kleinschalig autobedrijf en een bloemenhandel gevestigd zijn en deze in de bedrijfsuitvoering worden belemmerd aangezien niet aan de gestelde afstand van 30 meter wordt voldaan. Bij de Ruimtelijke Onderbouwing is een akoestisch onderzoek gevoegd.

Uit dit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden gesteld dat met het uitvoeren van dove gevels ter plaatse van de beoogde woning akoestisch gezien een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd en er daarom akoestisch gezien gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening. Tevens blijkt uit dit akoestisch onderzoek dat de aanwezige bloemenhandel akoestisch gezien niet wordt beperkt door de nieuwe woonfunctie. Met de eigenaren is een overeenkomst gesloten waarin is geborgd dat de akoestische maatregelen aan de woning worden uitgevoerd. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat door de bouw van de beoogde woning (inclusief buitenruimte) omdat in voldoende mate gewaarborgd is dat aan de woning akoestische maatregelen worden getroffen die nodig zijn waardoor de bedrijfsuitoefening van de aanliggende bedrijven niet worden beperkt.

Ruimte voor Ruimte titel.
Aan de aanvrager is te kennen gegeven dat op deze locatie alleen medewerking wordt verleend voor woningbouw als deze plaatsvindt ter uitvoering van de zogeheten "Ruimte-voor-Ruimteregeling" zoals omschreven in artikel 6.8 en 7.8 van de "Verordening ruimte Noord-Brabant 2014" vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Brabant bij besluit van 1 januari 2017. De benodigde bouwtitel is verkregen doormidden van een overkomst getekend op 1 december 2020. Deze overeenkomst is als bijlage toegevoegd aan de Ruimtelijke Onderbouwing.

Planologisch kader
De nieuw te realiseren woning is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Ter plaatse van de bouwlocatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2010, met de bestemming ‘Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden’. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om dit bouwplan te realiseren. Om de medewerking te verlenen aan de realisatie van de nieuwe woning dient een besluitvlak vastgesteld te worden. Dit is als bijlage toegevoegd aan de Ruimtelijke Onderbouwing. Op het perceel wordt een woning gebouwd met een landelijk karakter die voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming ‘Wonen” en voldoet aan de stedenbouwkundig gestelde randvoorwaarden. De woning wordt gesitueerd in lijn met de bestaande naastgelegen woningen en is de enige op dit perceel. Het initiatief voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de beleidsvisie bebouwingsconcentratie en gebiedsvisie Beers-Vianen. De woning wordt gerealiseerd op een perceel tussen bestaande bebouwing. De landschappelijke inpassing vindt plaats door de aanleg van een tuin met groene erfafscheiding overeenkomstig het bij de Ruimtelijke Onderbouwing als bijlage gevoegde landschapinrichtingsplan. Er zijn geen belemmeringen om planologisch medewerking te verlenen middels toepassing van het Wabo-projectafwijkingsbesluit. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit bouwplan middels een projectafwijkingsbesluit moet zijn voldaan aan een aantal voorwaarden.
1. de aanvraag gaat vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing;
2. er dient een planschadeovereenkomst te worden ondertekend;
3. het bouwplan voldoet aan de overige eisen zoals bouwvoorschriften, welstand, eisen Bouwbesluit etc.

Ad 1: Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing is voldoende ter motivering van de planologische haalbaarheid van het initiatief.

Ad 2. Er zal een anterieure overeenkomst met een planschadeovereenkomst gesloten te worden. Deze dienen ondertekend te zijn voor het ter inzage gaan van het ontwerpplan.

Ad 3.Het bouwplan is getoetst en beoordeeld. Het bouwplan voldoet aan daaraan te stellen vereisten. Geconcludeerd kan worden dat de aanvraag om een omgevingsvergunning voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Procedure
Het bouwplan voldoet niet aan het ter plaatse geldend bestemmingsplan "Buitengebied 2010". Geconstateerd is dat er geen inhoudelijke belemmeringen aanwezig zijn om medewerking te verlenen met toepassing van het Wabo-projectafwijkingsbesluit. Voor aanvragen omgevingsvergunning vallend onder artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo is geregeld dat het college een verklaring van geen bedenkingen dient aan te vragen aan de gemeenteraad. Als de raad verklaart geen bedenkingen te hebben, kan de omgevingsvergunning verleend worden. Bijgevoegd treft u een concept raadsbesluit aan gericht op de afgifte van een dergelijke verklaring van geen bedenkingen.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen
Blijkens artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is het aan uw raad om in onderhavig geval een verklaring van geen bedenkingen af te geven.
De geconstateerde strijdigheden zoals onder het kopje "Planologische kader" zijn omschreven, zijn getoetst aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Dit artikel biedt de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen als:

1. de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en
2. de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Het college is van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen.
In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning is nader uiteengezet dat het bouwplan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de motivering van het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen.
De procedure ter voorbereiding van dit voorstel heeft veel tijd in beslag genomen. Formeel dient er na de ter visie legging van het ontwerp verklaring van geen bedenkingen opnieuw de raad te worden voorgesteld een definitieve verklaring af te geven. Om de procedure ten behoeve van de afgifte van de benodigde omgevingsvergunning niet langer te laten duren dan noodzakelijk wordt daarom de raad voorgesteld in te stemmen met dat als er geen zienswijzen zijn ingediend en het plan ongewijzigd is, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Uitvoering, risico's en evaluatie
Als de verklaring van geen bedenkingen niet wordt afgegeven, dan kan de omgevingsvergunning niet verleend worden.

Overige politiek relevante informatie
Niet van toepassing

Conclusie
Wij zijn van oordeel dat de belangen van de aanvrager bij het realiseren van zijn bouwplan dienen te prevaleren boven het belang dat gediend wordt met strikte handhaving van het bestemmingsplan. Er is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Wij zijn derhalve bereid medewerking te verlenen aan dit initiatief. Wij stellen u derhalve voor om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Bijlagen
Raadsbesluit (concept)

Overige bijlagen
Aanvraag omgevingsvergunning
Ruimtelijke onderbouwing
Anterieure overeenkomst en verklaring geen bezwaar buren

Raadsplanning (bestuurlijke planning)
Het plan staat reeds op de bestuurlijke planning.
Dit voorstel leidt niet tot wijziging in de raadsplanning

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Cuijk,

drs. R.H.M.A. Rongen	mr. W.A.G. Hillenaar
secretaris	burgemeester