gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z23-039484
Onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Stationsweg 65 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 Stationsweg 65 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 Stationsweg 65 in Herkenbosch

2. Inleiding

Initiatiefnemer heeft op 26 mei 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een vrijstaande levensloopbestendige woning aan de Stationsweg 65 in Herkenbosch. Voor dit initiatief is op 19 juli 2022 principemedewerking verleend. De locatie waarop het plan betrekking heeft omvat een tweetal kadastrale percelen met respectievelijk een woon- en een agrarische bestemming. Het initiatief is niet rechtstreeks toegestaan. Hoewel één kavel op dit moment al een woonbestemming heeft, ontbreekt een bouwvlak en is de kaveldiepte onvoldoende om een volwaardige woning met tuin te realiseren.

Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de voorwaarden uit de principemedewerking van 2022. Realisatie van een levensloopbestendige (met alle noodzakelijke voorzieningen op de begane grond) woning past in het regionaal- en gemeentelijk beleid. Er kan medewerking aan het plan worden verleend met een bestemmingsplanherziening of een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (uitgebreide procedure) met ruimtelijke onderbouwing. Initiatief nemer heeft voor dit laatste gekozen en een omgevingsvergunning aangevraagd. De omgevingsvergunning 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 is. Voor dit initiatief is een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist.

3. Beslispunten
De raad 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 Stationsweg 65 in Herkenbosch.

4. Argumenten
1.1 Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan
De locatie waarop de woning is voorzien bestaat momenteel uit twee kadastrale percelen: 6096 en 6097. Op perceel 6097 geldt het bestemmingsplan 1e herziening Kernen Roerdalen. Op perceel 6096 geldt het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen 2e herziening. De kadastrale kavel 6097 heeft op dit moment de bestemming 'Wonen', maar een bouwvlak ontbreekt. Ook is de diepte van de kavel te beperkt om een volwaardige woning met tuin te kunnen realiseren. De woning is voor het grootste deel geprojecteerd op de kavel die al een woonbestemming kent en voor een klein deel in de agrarische bestemming.

Zowel de binnenplanse- als de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid zijn niet toepasbaar. Aanvankelijk was het de bedoeling om een nieuw bestemmingsplan voor de locatie op te stellen. Nu er echter een concreet uitgewerkt plan voor de woning beschikbaar is, kan ons college ook medewerking aan het plan verlenen met een uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing en een verklaring van geen bedenkingen van uw raad. Initiatiefnemer heeft voor deze mogelijkheid gekozen en deze omgevingsvergunning aangevraagd (bijlage 2).

Omdat een deel van de woning is geprojecteerd in een agrarische bestemming met landschapswaarden, is tevens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin is opgenomen hoe de woning wordt ingepast in het landschap en welke (extra) inspanningen, zoals het aanbrengen van extra inheems groen en hagen, hiervoor nodig zijn. Dit inpassingplan is een bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

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 initiatiefnemer een situatietekening en een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd (opgenomen in de bijlagen 3 en 4). Hieruit blijkt dat is voldaan aan de voorwaarden uit de in 2022 verleende principemedewerking en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor een nadere motivering wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 4.) Daarin wordt ingegaan op relevante beleids- en milieuaspecten en de economische- en maatschappelijk

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 Initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd
Initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over de plannen voor de realisatie van de woning op deze locatie.

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.

1.2. De woning wordt deel in een agrarische bestemming gerealiseerd
De woning is grotendeels gesitueerd in de bestaande woonbestemming en voor een kleiner deel in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen, 2e herziening' van toepassing is. Daarom is, zoals eerder in dit voorstel aangegeven, een landschappelijk inpassingsplan aan de orde. De beoogde situering van de woning is ruimtelijk gezien logisch.

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 voorts een bijdrage van € 6.150,- 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 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 de geldende bestemmingsplannen 1e herziening Kernen Roerdalen en 2e herziening Buitengebied 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,	De burgemeester,
J.J.W.M. L'Ortije	mr. M.D. de Boer-Beerta