

Raadsvoorstel

Zaaknummer: ESUITE 1086-2023

Onderwerp: VVGB in ontwerp afgeven, Bosdreef 1, Uden

Auteur	: Amina Seferovic
Domein/tema	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Amina.Seferovic@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Afwijken van het bestemmingsplan voor het vergroten van het bouwvlak en het bouwen van een bijgebouw ten behoeve van een Bed & Breakfast.

Voorstel

1. De verklaring van geen bedenkingen, voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het vergroten van het bouwvlak, in ontwerp af te geven;
2. De verklaring van geen bedenkingen, voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een bijgebouw ten behoeve van het exploiteren van een Bed & Breakfast met acht slaapplekken, in ontwerp af te geven;
4. Het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen gedurende zes weken, gedurende welke termijn hierop zienswijzen kunnen worden ingediend.

Inleiding

De initiatiefnemer exploiteert op de locatie Bosdreef 1 te Uden een paardenhouderij. Op grond van Bijlage II, artikel 4, Besluit omgevingsrecht (Bor) is er recentelijk een tijdelijke vergunning verleend voor het plaatsen van paddocks en een langeercirkel buiten het vigerend bouwvlak.

De volgende stap is deze ontwikkeling "permanent" planologisch-juridisch vast te leggen. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens een kleinschalige Bed en Breakfast (100 m²) te realiseren ten noorden van de bestaande rijhal. Deze zal ruimte bieden aan twee appartementen met ieder 2 slaapkamers voor twee personen. Beide onderdelen van het planvoornemen liggen buiten de grenzen van het vigerend bouwvlak en het plan is daarom in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Middels een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken.

Doordat de gewenste ontwikkeling betrekking heeft op het afwijken van planologische regels, waarvoor geen afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan, is een verklaring van geen bedenkingen vereist.

Beoogd effect

Op locatie Bosdreef 1 in Uden planologisch-juridisch mogelijk maken dat het bouwvlak kan worden vergroot en het bijgebouw kan worden gebouwd ten behoeve van het exploiteren van een Bed & Breakfast met daarin acht slaappleatsen.

Argumenten

1.1. *De Raad is bevoegd de verklaring van geen bedenkingen af te geven.*

Binnen de Wabo is ons college bevoegd om te beslissen op aanvragen voor een omgevingsvergunning die afwijken van het bestemmingsplan. Deze afwijkingen kunnen op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo worden weggenomen. Om daadwerkelijk positief te mogen beslissen op een concrete aanvraag dient uw Raad hiervoor echter eerst een zogenoemde VVGB af te geven. Met deze verklaring verklaart uw Raad akkoord te gaan met het verlenen van een omgevingsvergunning voor een concreet initiatief of project dat afwijkt van het vigerend bestemmingsplan.

Een verklaring van geen bedenkingen is een instemming van een ander bestuursorgaan voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet verlenen.

De wettelijke basis voor de verklaring van geen bedenkingen is artikel 2.27 van de Wabo: in bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën wordt een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gevallen waarin een VVGB nodig is, staan in paragraaf 6.2 van het Besluit omgevingsrecht. Dit is onder andere het geval als de omgevingsvergunning (mede) betrekking heeft op het afwijken van planologische regels. Deze regel geldt voor de buitenplanse afwijking van een bestemmingsplan (dus zonder dat in het geldende bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen).

De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan categorieën aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Voor het vergroten van het bouwvlak en het bouwen van een bijgebouw ten behoeve van het exploiteren van een Bed & Breakfast met daarin acht slaappleatsen, is geen dergelijke categorie aangewezen en er ontbreekt een actueel beleidskader waardoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist,

Kanttekeningen

Er is een poging gedaan tot het voeren van een omgevingsdialoog met de omwonende van Bosdreef 3 in Uden. Deze omwonende heeft desondanks niet gereageerd op het voornemen. Zie voor meer informatie het kopje "Participatie". Gelet op de voorgeschiedenis bestaat er een kans dat de omwonende die niet heeft gereageerd een bezwaar zal maken.

Financiën

Een besluit in afwijking van het vigerende bestemmingsplan kan planschade tot gevolg hebben als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke Ordening. Deze mogelijke planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer. Op het moment van de aanvraag is een concept planschade overeenkomst opgesteld welke nog ondertekend dient te worden.

Duurzaamheid

N.v.t.

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft er een omgevingsdialog plaatsgevonden. Eén omwonende heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het voornemen. Verder blijkt uit de omgevingsdialog dat één omwonende, woonachtig op de Bosdreef 3 in Uden, wél geïnformeerd is en niet heeft gereageerd.

Communicatie

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd zodat een ieder zienswijzen kan indienen

Vervolg

Nadat de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage heeft gelegen zal uw Raad worden voorgesteld een besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen met inachtneming van de eventuele zienswijzen.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. De ruimtelijke onderbouw inclusief alle bijlagen Bosdreef 1, Uden (1086-2023:216283);
2. Verslag omgevingsdialog Bosdreef 1, Uden (1086-2023:506144);
3. Bijlage bij verslag omgevingsdialog: dialoog Bosdreef 5a, Uden (1086-2023:962733).

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Uden, 25 april 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)